

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA PODNIKOHOSPODÁŘSKÁ

Analýza výnosnosti nemovitostí v Moravskoslezském kraji pro společnost z odvětví realit
Profitability Analysis of Selected Properties from the Moravian-Silesian Region for Real
Estate Company

Student:	Erik Štembera
Vedoucí bakalářské práce:	Ing. Jiří Franek, Ph.D.

Ostrava 2020

VŠB - Technická univerzita Ostrava
Ekonomická fakulta
Katedra podnikohospodářská

Zadání bakalářské práce

Student: **Erik Štembera**
Studijní program: B6208 Ekonomika a management
Studijní obor: 6208R020 Ekonomika podniku
Téma: **Analýza výnosnosti nemovitostí v Moravskoslezském kraji pro společnost z odvětví realit**
Profitability Analysis of Selected Properties from the Moravian-Silesian Region for a Real Estate Company

Jazyk vypracování: čeština

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
2. Teoretická východiska teorie nákladů, kalkulací a cen
3. Charakteristika společnosti a trhu s realitami
4. Analýza výnosnosti nemovitostí a doporučení pro zvýšení rentability
5. Závěr

Seznam použité literatury

Seznam zkratk

Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Seznam příloh

Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

KROPÁČKOVÁ, Simona a kol. *Bytové domy, zdroj příjmů i povinností: komplexní průvodce od A do Z: rady a zkušenosti odborníků z praxe: správa nemovitostí v daňových a právních souvislostech*. Praha: 1. VOX, 2017. ISBN 978-80-87480-53-3.

KUDA, F., V. BERAN, P. DLASK a E. BERÁNKOVÁ. *Management ekonomiky správy majetku*. Praha: Professional Publishing, 2018. ISBN 978-80-88260-03-5.

VYCHOPEŇ, Jiří. *Nemovitě věci v podnikání*. 3. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2018. ISBN 978-80-75980-04-5.

Formální náležitosti a rozsah bakalářské práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Jiří Franek, Ph.D.**

Datum zadání: 22.11.2019

Datum odevzdání: 07.05.2020



doc. Ing. Jindra Peterková, Ph.D.
vedoucí katedry

doc. Ing. Lenka Kauerová, CSc.
proděškanka pro studium
na základě pověření k jednání č.j.
VSB/19/050319/9900 ze dne 24. 9. 2019

Čestné prohlášení:

„Prohlašuji, že jsem celou bakalářskou práci, včetně všech příloh, vypracoval samostatně.“

V Ostravě dne 11.5.2020

Erik Štembera

Erik Štembera

Rád bych poděkoval Ing. Jiřímu Frankovi, Ph.D. za vstřícný přístup, cenné připomínky a věnovaný čas, kterým přispěl k vypracování této bakalářské práce. Také děkuji všem ostatním, kteří mně při zpracování této bakalářské práce pomáhali.

Obsah

1	Úvod	8
2	Teoretická východiska teorie nákladů, kalkulací a cen.....	9
2.1	Obecné pojmy z oblasti trhu s nemovitostmi	9
2.2	Teoretická východiska.....	11
2.2.1	Charakteristika PEST analýzy	12
2.2.2	Matice BCG.....	14
2.3	Základní pojmy z oblasti nákladů na nemovitosti.....	16
2.4	Kalkulace nákladů	17
2.5	Stanovení ceny nemovitosti	19
2.5.1	Vliv zdanění na ocenění nemovitosti.....	19
2.5.2	Cenové rozpětí na metry čtvereční	20
2.6	Obecný postup řešení analýzy ziskovosti nemovitostí.....	21
3	Charakteristika společnosti a trhu s realitami.....	22
3.1	PEST analýza	25
3.2	Marketing realitního trhu	38
3.3	Ostatní faktory ovlivňující situaci na realitním trhu	40
3.3.1	Rozvržení obyvatel do lokalit podle výše mezd a požadovaného nájemného.....	40
3.3.2	Fluktuace nájemníků.....	41
3.3.3	Faktory ovlivňující výši nájemného	43
4	Analýza výnosnosti nemovitostí a doporučení pro zvýšení rentability	46
4.1	Porovnání výnosnosti nemovitostí dle vybraných lokalit MSK pro zděné domy	46
4.2	Porovnání výnosnosti nemovitostí dle vybraných lokalit MSK pro panelové domy....	48
4.3	Portfolio matice	50
4.4	Doporučení pro zvýšení rentability	53
5	Závěr	58
	Seznam použité literatury	59
	Seznam zkratk	65
	Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce	
	Seznam příloh	
	Přílohy	

1 Úvod

Jelikož je Česká republika specifická růstem cen nájemného a nemovitostí, dokonce prošla i cenovým moratoriem na nájemném, tak potenciální zhodnocení investic je lákavou možností i pro zahraniční investory. Nicméně s každou investicí je spojeno určité množství rizik a faktorů, které na ni působí a právě ty je nezbytné zkoumat z mnoha pohledů, aby bylo možné co nejvíce přiblížit pravděpodobnost budoucího vývoje. Realitní trh ovlivňuje život každého jednotlivého člověka, ať už jde o pronájem nemovitosti poblíž práce či školy nebo koupě vlastní nemovitosti v preferované lokalitě, což u většiny lidí pravděpodobně představuje největší uskutečněnou investici. Už jen samotná volba ubytování může odrážet žebříček hodnot nebo preferencí jednotlivců. Díky potenciálním vysokým provizím za zprostředkování obchodů s nemovitostmi se realitní trh stává stále oblíbenějším, což zapříčiňuje tendenci růstu konkurence.

Cílem práce je provést porovnání výnosnosti zděných a panelových nemovitostí v různých lokalitách Moravskoslezského kraje. Z výsledků pak bude možné odvodit, jaký vliv má výše nájemného na rozložení nájemníků dle bonity v jednotlivých lokalitách. V budoucnosti by práce mohla sloužit jako podklad k tvorbě manuálu pro analýzu výnosnosti nemovitostí, který by měl využít pro investory, které oslovil trh realit. Aby mohli odhadnout, co od vynaloženého kapitálu očekávat a měli možnost něčím podložit svá rozhodnutí.

Nejprve je v teoretické části vymezena teorie nákladů, kalkulací a cen v návaznosti na analýzu výnosnosti včetně zohlednění jednotlivých faktorů, které do jisté míry ovlivňují nacenění nájemného. Jinak řečeno, výdaje nutné k vynaložení, aby investiční záměr mohl být realizován. Vzhledem k zaměření práce na Moravskoslezský kraj bude aplikována analýza makrookolí pomocí PEST analýzy k odhalení kritických faktorů. Následně bude věnována pozornost analýze trhu s nemovitostmi a v této souvislosti bude obecně popsáno fungování konkrétní realitní firmy a způsoby, jakými se může přizpůsobovat realitnímu trhu. V závěrečné části bude analyzována výnosnost nemovitostí s podobnými rysy formou porovnání dle vybraných lokalit a typů staveb. Poté budou vybrány jednotlivé nemovitosti dle lokalit a rozprostřeny do bostonské matice na základě poskytnutých dat vybrané společnosti. Nakonec bude vyhodnocena výnosnost jednotlivých nemovitostí a budou dána doporučení, která by měla vést buďto ke snížení nákladů, nebo navýšení rentability.

2 Teoretická východiska teorie nákladů, kalkulací a cen

V teoretické části jsou definovány odborné pojmy, které pojí přímá vazba s realitním trhem. Na odborné pojmy navazují teoretická východiska, která mohou hodnotit trh realit. Poté budou zmíněny jednotlivé typy nákladů, kalkulací a faktory působící na ceny, které se týkají probíraného tématu.

2.1 Obecné pojmy z oblasti trhu s nemovitostmi

Nemovitost je definována § 498 nového občanského zákoníku následovně: (zákon č. 89/2012 Sb.) „*Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*“

Dle § 2217 nového občanského zákoníku je **nájemné** definováno (zákon č. 89/2012 Sb.) takto: „*Nájemné se platí v ujednané výši, a není-li ujednána, platí se ve výši obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy s přihlédnutím k nájemnému za nájem obdobných věcí za obdobných podmínek.*“

Pronájem nemovitosti je doprovázen řadou **služeb**. Jimiž se například rozumí dodávky elektřiny, plynu, vody, správa nemovitosti a spousta dalších. Služby jsou ukotveny v § 2247 nového občanského zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.), který říká že:

„*Strany si ujednají, která plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním související služby zajistí pronajímatel; schází-li takové ujednání, použije se ustanovení odstavce 2*“ viz dále.

„*Pronajímatel zajistí po dobu nájmu nezbytné služby. Má se za to, že nezbytnými službami jsou dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů, případně provoz výtahu.*“

Kropáčková et al. (2017) tvrdí, že **pronajímatelem** je alespoň jedna osoba, která má vlastnické právo k nemovitosti a měla by být dohledatelná v katastru nemovitostí, dále vymezuje **nájemce** jako fyzickou osobu, která projevila zájem o bytovou jednotku a následně byla schválena jako kompetentní k bydlení. Kompetence nájemce k bydlení popisuje jako množství rizik a faktorů, která musí podnikatel podstoupit v moment, kdy se vzdává uzavřením smlouvy bezprostřední kontroly nad svým majetkem.

Nedílnou součástí nemovitostí je **stavební pozemek**. Dle Ort (2019) jde o nejvýnosnější formu pozemku, u které je možné stavbou navyšovat míru užitečnosti. Z tohoto vychází princip Land Improvements, který popisuje Weygandt, Kimmel, Kieso (2019) jako určitý způsob vylepšení půdy formou strukturálních přírůstků s omezenou životností, které jsou na půdě lokalizovány. Příkladem mohou být různé příjezdové cesty, parkoviště, ploty nebo terénní úpravy. Land improvements zahrnuje veškeré výdaje nezbytné k tomu, aby byla daná vylepšení připravena pro jejich zamýšlené použití, což mohou znázorňovat například náklady na nové parkoviště.

Jak uvádí Ort (2019) většina investorů vyhledává možnost investice do více částí, které dohromady tvoří hodnotnější celek nežli části samotné. **Synergický efekt** je jednoduše vysvětlitelný vzorcem $2 + 2 = 5$.

Předmětem zájmu budoucích zájemců často bývá pronajmutelný prostor, jak uvádí Ort, Šeflová (2017, s. 12) tvrdí, že *„byť je samostatná místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.“* Tím lze vymezit **bytový prostor**. Na druhé straně **nebytový prostor** je upraven § 1 v zákonu o nájmu a podnájmu nebytových prostor (zákon č. 116/1990 Sb.) a jsou za něj považovány:

- *„místnosti nebo soubory místností, které podle rozhodnutí stavebního úřadu jsou určeny k jinému účelu než k bydlení, a jimiž jsou zejména prostory určené k provozování výroby, obchodu, služeb, výzkumu, administrativní činnosti, umělecké, výchovné a vzdělávací činnosti, dále archivy, garáže, skladové prostory a části veřejně přístupných prostorů budov; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu, prádelny, sušárny, kočárkárny a půdy,*
- *byty, u kterých byl udělen souhlas k jejich užívání k nebytovým účelům.“*

Výnosy je možné definovat mnoha způsoby, například Král (2018, s. 776) popisuje *„výnosy jako zvýšení ekonomického prospěchu, k němuž došlo za účetní období, které se zároveň projevilo přírůstkem nebo zvýšením budoucího prospěchu aktiv nebo snížením závazků a které vedlo ke zvýšení vlastního kapitálu jiným způsobem, než jsou vklady do vlastního kapitálu vlastníků.“* Kratší definici výnosů využila Skálová et al., (2018, s. 23) a to, že *„výnosy jsou peněžním ekvivalentem prodaných výkonů.“* Anebo je možné na výnosy nahlížet způsobem, že *„výnosy jsou zdrojem přírůstku majetku nebo snížením závazků“* (Rubáková, 2015, s. 38).

Další částí, které je důležité se věnovat, jsou **náklady**. V závislosti na přístupu k nákladům je lze rozřadit do tří úrovní. Pokud se využívají již vynaložené náklady v minulosti, které jsou zapsány, tak se jedná o nákladové účetnictví. Typickým využitím je zpětná kontrola dat za uplynulá období, která se využívají jako predikce pro nutné vynaložení budoucích nákladů. Dále se nabízí možnost manažerského účetnictví, které se zabývá budoucím vývojem nákladů a volbou správné varianty, do které je v průběhu možné zasahovat. Třetí možností přístupu k nákladům je management nákladů, který vychází z předchozí varianty a doplňuje ji o strategický přístup k řízení a aktivního ovlivňování nákladů (Popesko, Papadaki, 2016).

Král (2018) uvádí členění nákladů na **druhotné**, které vznikají v rámci firmy spotřebou výkonů v různých útvarech, dále na náklady spojené s pozitivním přístupem k životnímu prostředí nazvané jako **enviromentální**. Náklady **variabilní**, které jsou proměnlivé vzhledem k výrobní kapacitě a na druhé straně neměnné **fixní** náklady, jež jsou totožné v rámci stanoveného rozsahu výkonů. Náklady, nepodstatné ve vztahu k variantě, kterou lze akceptovat, jsou **irelevantní** a jejich protikladem jsou náklady **relevantní** související s danou úlohou. Podstata **jednicových** nákladů tkví v jejich bezprostřední souvislosti k daným výkonům či operacím, naproti tomu jsou náklady **režijní**, které nelze natolik přesně vyjádřit. Protikladem **přímých** nákladů jsou náklady **nepřímé**, jejichž vznik zapříčiní souvislost s více operacemi. Dále uvádí náklady **období**, které nenesou přímou vazbu s oceněním výrobku, nýbrž jsou spjaty s obdobím vzniku, jejichž opakem jsou náklady **produktu** závislé na tvorbě přidané hodnoty. Poslední definované náklady jsou **proporcionální**, u kterých se předpokládá přímá úměra mezi výkony a náklady na jednotku.

2.2 Teoretická východiska

Pro souhrnné pochopení vývoje realitního trhu je nezbytné se věnovat makroekonomickým vlivům, které působí na nemovitosti. V této souvislosti bude využita PEST analýza, která je v přímé souvislosti v mnoha faktorech. Vzhledem k výběru několika lokalit, které se od sebe odlišují v mnoha ohledech, bude aplikována BCG matice, jejíž úkolem bude poukázání na efektivitu jednotlivých oblastí.

2.2.1 Charakteristika PEST analýzy

Dle Pilařová (2016) je podstata **PEST analýzy** založena na doložitelných datech z minulosti vybraných vlivů makrookolí, na kterých lze postavit předpověď či odhad budoucího rozvoje. „*Za klíčové součásti makrookolí lze označit faktory politické a legislativní, ekonomické, sociální a kulturní i technologické. Analýza dělí vlivy makrookolí do čtyř základních skupin a označuje se PEST analýza. Každá z těchto skupin v sobě zahrnuje řadu faktorů, které různou měrou ovlivňují firmu*“ (Srpová, Řehoř, 2010, s. 131). Rozdělení faktorů u jednotlivých skupin uvádí Pilařová (2016) takto:

Politická oblast zahrnuje faktory, které jsou ovlivňovány na národní úrovni vládou, státními institucemi a souvisejí s platnou legislativou. Na nadnárodní úrovni se může jednat o nařízení a normy, které v platnost uvádějí nadnárodní instituce jako je např. Evropská unie, Světová obchodní organizace a další specifické mezinárodní asociace. Jedná se tedy především o faktory spadající od oblastí:

- legislativy,
- zaměstnanecké politiky,
- politické stability,
- stability vlády,
- daňové politiky,
- integrační politiky,
- podporu zahraničního obchodu
- a ochranu životního prostředí, aj.

Technologická oblast se zabývá možným potenciálem vybrané oblasti, jakým způsobem může přispět společnosti či ji obohatit. Pojednává o možném progresu zaběhlých či nových technologií, které je možné zrealizovat a jejich dopadu na trh. Mezi tyto faktory patří:

- výše výdajů na výzkum,
- podpory vlády v oblasti výzkumu,
- nové technologické aktivity a jejich priority,
- obecné technologické úrovně,
- nové objevy a vynálezy,
- rychlosti technologického přenosu
- a rychlost zastarávání.

Ekonomická oblast se zabývá množstvím vlivů na národní či nadnárodní úrovni, které ovlivňují chod trhu. Mohou zde být zahrnuty cíle České národní banky, jejichž úkolem je usměrňovat vývoj ekonomiky. Jedná se o faktory zabývající se:

- trendem HDP,
- úrokovou mírou,
- množstvím peněz v oběhu,
- inflací,
- nezaměstnaností,
- spotřebou,
- výškou investic,
- cenou a dostupností energie.

V sociální oblasti je zkoumána životní úroveň obyvatel, která se odráží na jejich každodenním životě. Součástí je morálka, etika nebo kultura obyvatel na vybraném území, která navazuje na demografii obyvatel, zda převládá odliv či příliv obyvatel, mortalita nebo natalita. Jedná se především o faktory:

- demografických trendů populace,
- mobility,
- rozdělení příjmů,
- životního stylu,
- úrovně vzdělávání,
- postoje k práci a volnému času,
- charakteristiky spotřeby,
- životních hodnot, rodiny a přátel.

Nicméně pro aplikaci PEST analýzy není nezbytné analyzovat všechny výše uvedené faktory, nýbrž vybrat z nich jen ty, které jsou adekvátní pro zkoumanou oblast. V návaznosti lze zmínit PESTLE analýzu, která je doplněna o národní či mezinárodní legislativu a ekologický vlivy. Dále lze uvést analýzy STEP, STEEPLE nebo STEEPLED, která je vzhledem k PEST analýze doplněna o etiku, jak uvádí Slouka (2017). Avšak potřebné faktory pro účely této práce jsou již zmíněny v PEST analýze viz Tab. 2.1.

Tab 2.1 Vybrané faktory ovlivňující trh realit

Oblasti	Faktory
Politická	Legislativa
	Daňová politika
	Ochrana spotřebitele
Ekonomická	Nezaměstnanost
	Inflace
	Kupní síla
	Úrokové míry
Sociální	Demografický vývoj
Technologická	Výzkum a vývoj
	Nové objevy a vynálezy
	Rychlost zastarávání
	Změny technologie

Zdroj: Vlastní zpracování

Dále je nezbytné dle Kropáčková et al. (2017) zvážit **pasportizaci**, což je zdokumentování skutečného stavu domu, bytové jednotky případně jednotlivých zařízení, která má pomoci k maximalizaci efektivnosti a hospodárnosti. Jak uvádí Kuda et al (2018), pasportizace je dle legislativy České republiky vyžadována u chovu zvířat. V ostatních oblastech je pouze doporučením. Cílem je efektivní využívání nemovitého majetku, jeho neustálé zdokonalování a získávání informací o potřebě budoucích oprav.

2.2.2 Matice BCG

Tuto portfolio matici představila The Boston Consulting Group jako způsob zkoumání trhu. Její podstatou je rozdělení produktů či služeb na základě jejich chování na trhu (Doležal, 2016). „*BCG matice ukazuje spojitost mezi tempem růstu obchodu a konkurenční pozicí společnosti*“ (Millerová, 2017). Jak uvádí Doležal (2016) jedná se o dvoufaktorovou analýzu, přičemž prvním hodnoceným je tempo růstu na trhu a druhým je relativní podíl na trhu. Produkt či služba se na základě chování na trhu může umístit do 4 kvadrantů – dojných krav, bídných psů, hvězd a otazníků (tabulka 2.1).

Tab. 2.2 Matice BCG

Tempo růstu	Vysoké	Hvězdy	Otazníky
	Nízké	Dojné krávy	Bídni psi
		Vysoký	Nízký
		Relativní podíl na trhu	

Zdroj: Zpracováno dle Doležal (2016), Bostonská matice

Dojné krávy jsou typickým zdrojem stability a udržitelnosti, díky kterým je možné financovat další projekty, přičemž vlastní investice nepotřebují. **Bídni psi** mají nízký relativní podíl na trhu a malé tempo růstu. Znamenají pro firmu ztrátu financí a je nutné jejich vyškrtnutí. **Otazníky** jsou známkou potenciálu s nízkým podílem na trhu. Nadějně lze financovat za účelem zvýšení prosperity a zbytek je nutné stáhnout z trhu. **Hvězdy** jsou specifické velkým tempem růstu, který doprovází množství investic potřebných k udržení vysokého podílu na trhu, například formou reklam nebo rozšiřováním výrobních kapacit (Doležal, 2016).

BCG matice se stala oblíbeným nástrojem pro hodnocení portfolia vzhledem k její jednoduché aplikaci, jejíž účelem je zjistit klíčové obchodní jednotky. Při rozdělení produktů či služeb do jednotlivých divizí by mělo docházet k jejich rovnoměrnému rozmístění, avšak je žádoucí, aby dojných krav bylo větší množství kvůli udržení chodu firmy na rozdíl od hvězd či otazníků, které je zapotřebí profinancovat. Dále je možné zvážit třetí dimenzi, kterou je ziskovost produktu nebo služby. Díky této dimenzi dojde k rozdělení do více kvadrantů, ze čtverce se tedy stane útvar krychle, přičemž preferované obchodní jednotky budou ty, jež prokážou vysokou ziskovost (Červený, 2017).

Millerová (2017) tvrdí, že po vyhodnocení jednotlivých nabízených produktů a služeb, které byly dle své užitečnosti charakterizovány a roztrženy, je nezbytné stanovení strategického plánu a určení jejich rolí do budoucna. Dále uvádí 4 potenciální strategie:

- první je možnost financování vybrané služby a zvyšovat tím její podíl na trhu,
- druhou volbou je pouze udržování služby v chodu s vynakládáním minimálních financí,
- třetí strategie je zaměřena pouze na příjmy v krátkodobém horizontu

- anebo lze aplikovat poslední strategii, která je zaměřena na postupný prodej či likvidaci za účelem využití získaných financí v jiné sféře.

Úkolem portfolio matice je vymodelovat buď stávající nebo žádoucí marketingovou situaci na trhu. Zohledňuje faktory, které může ovlivnit, dále ty, které může ovlivnit částečně, a nakonec ty, jenž ovlivnit nemůže. Příkladem může být objem trhu a jeho tempo růstu, dále podíl na trhu, atraktivita nebo životnost trhu (Jakubíková, 2013).

2.3 Základní pojmy z oblasti nákladů na nemovitosti

V následující podkapitole jsou popsány relevantní náklady nutné k vynaložení pro dosažení výnosů z nájemného včetně platné legislativy. Z počátku se daná část věnuje typickým platbám, které jsou spojené s pronájmem nemovitosti, poté jsou rozebrány náklady spojené s udržováním staveb v chodu a následně je zmíněna návaznost na jednotlivé zákony.

Bradáč et al. (2016) tvrdí, že výše započtené **provize** v jednom roce pro zprostředkovatele pronájmu je závislá na četnosti výměny nájemců. Tedy forma dlouhodobého pronájmu je jakousi slevou pro nájemce. Přičemž je zapotřebí zvažovat i **neúplné pronajmutí**, pokud se jedná o stavbu s více bytovými jednotkami. Příčinou může být střídání nájemců, mezi kterými bude zapotřebí různých oprav, případně rekonstrukcí pro uvedení bytové jednotky do pronajímatelného stavu. Taktéž uvádí, že i **pozdní platby nájemného** mohou snížit výši dosažitelného výnosu. Jedním z příkladů může být ztráta z potenciálních úroků. Dále upozorňuje, že kromě nájemného je zapotřebí sjednat s nájemníky i **další platby** spojené s užíváním nemovitosti, konkrétně služby spojené se společnými prostory. Příkladem může být osvětlování, vytápění, úklid společných prostor nebo správa domu.

Podle Bradáč et al. (2016) je **pojištění stavby** nedílnou součástí pro dosažení výnosů. Typickým příkladem je pojištění proti živelní pohromě a odpovědnosti vlastníka nemovitosti za případné škody třetím osobám. Kropáčková et al. (2017) uvádí, že povinností pronajímatele je udržovat byt a dům ve stavu, který je způsobilý k užívání, přičemž nájemce je povinen hradit pouze drobné **opravy** a **údržbu** spojenou s chodem bytové jednotky. V návaznosti na údržbu popisuje **amortizaci** jako proces stárnutí stavby, při kterém dochází k fyzickému a morálnímu opotřebení jednotlivých konstrukcí. Podle Kuda et al. (2018) je **životnost staveb** dána použitým materiálem, procesem, který opotřebovává materiál, údržbou, mírou užívání a externími vlivy. Kropáčková et al. (2017) popisuje životnost staveb

jako dobu, za kterou by vlastník měl nastřádat takový obnos, aby po dožití stavby ji mohl opětovně postavit, rekonstruovat či modernizovat.

Daň z nemovitých věcí (zákon č.338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí) tvoří daň z pozemků a daň ze staveb a jednotek, přičemž je platná pro veškeré pozemky na území České republiky evidované v katastru nemovitostí, kromě pozemků:

- zastavěných zdanitelnými stavbami v rozmezí plochy stavby, která je zastavěná,
- lesních pozemků, kde se nacházejí lesy ochranné a zvláštního určení,
- pozemků, které jsou *„vodní plochou s výjimkou rybníků sloužících k intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb“*,
- pozemků určených *„pro obranu České republiky“*,
- pozemků, které odpovídající rozsahu výše *„spoluvlastnických podílů na nich, které jsou součástí zdanitelných jednotek v budově bytového domu, a jiné pozemky ve spoluvlastnictví vlastníků zdanitelných jednotek v budově bytového domu užívané společně s těmito jednotkami, a to v rozsahu odpovídajícím výši spoluvlastnických podílů těchto spoluvlastníků na nich“*.

Podle § 33 zákona o daních z příjmů (zákon č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů) se **technickým zhodnocením** rozumí *„výdaje na dokončené nástavby, přístavby a stavební úpravy, rekonstrukce a modernizace majetku, pokud převýšily u jednotlivého majetku v úhrnu ve zdaňovacím období počínaje zdaňovacím obdobím 1998 částku 40 000 Kč.“* Vychopeň (2015) popisuje rekonstrukci jako změnu původního účelu majetku a modernizaci jako míru rozšíření využitelnosti vybavení nebo majetku.

2.4 Kalkulace nákladů

Podle Mruzsková, Lisztwanová (2013, s. 141) *„je kalkulace nákladů chápána, jako základní a nezastupitelná informace o vlastních nákladech na jednotky vytvořené podnikatelskou činností.“* Díky kalkulaci nákladů spojených s provozem nemovitosti lze spočítat **výnosovou hodnotu věčné renty** dle Dušek (2015) následujícím způsobem:

- určí se dosažitelné čisté nájemné za jeden rok,
- sečtou se veškeré náklady spojené s provozem nemovitosti,
- následně spočítáme provozní zisk jako rozdíl ročního čistého nájemného a nákladů,
- výsledkem bude čistý roční výnos, ten je zapotřebí převést kapitalizační mírou na současnou hodnotu, která představuje výnosovou hodnotu nemovitosti.

Další způsob výpočtu pro dlouhodobý tok výnosů uvádí Jurečka (2018), tzv. anuitu, která je specifická různorodostí výnosů pro jednotlivé roky viz vzorec (2.1):

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+i)^t} \quad (2.1)$$

Jak udává Jurečka (2018), ve výše uvedeném vzorci PV značí současnou hodnotu, která se vypočítá jako suma toku výnosů, kde t znamená počet let. V čitateli zlomku R_t vyjadřuje očekávaný výnos v roce t a ve jmenovateli i vyjadřuje úrokovou míru. Vztah ve jmenovateli bývá označován jako úročitel.

Množství využití kalkulací je dáno mírou poptávky, která je ovlivňována buď vnitřním prostředím společnosti, což mohou znázorňovat vytvořené kapacity, které nejsou maximálně zaneprázdněny, anebo vnějšími vlivy, které zastává například konkurence, jak uvádí Mruzsková, Lisztwanová (2013).

Ministerstvo financí (2014) stanovilo **míru kapitalizace** pro typové bytové domy na 5,5 % a pro netypové bytové domy na 4,5 %. Janasová, Slavata, Ardielli (2014) uvádí popis dle Maříková, Mařík (2001), že „*míra kapitalizace je cenou za zapůjčení kapitálu, která se vyjadřuje buď v procentech, nebo v setinné podobě.*“ Dle Janasová, Slavata, Ardielli (2014) patří nemovitosti mezi investice s větší pravděpodobností výnosu, avšak je zapotřebí zdůraznit, že existují i vyloučené lokality, ve kterých nemovitosti ztrácejí svoji hodnotu. Takže lze považovat míru kapitalizace za citlivou položku, při které když roste pravděpodobnost výnosu, tak i výše rizika.

Stanovení adekvátní výše nájemného je problematické, jelikož každá nemovitost je specifická svým okolím, velikostí, stářím, využitelností a spoustou dalších vlastností, takže **výši nájemného lze stanovit třemi způsoby**. Prvním způsobem je stanovení ekonomického nájemného, kdy si pronajímatel vykalkuluje náklady nutné k vynaložení, ke kterým připočítá částku, která by měla znázorňovat průměrný výnos z pronájmu. Dalším způsobem stanovení výše nájemného je formou sumy nákladů, která se rovná sumě nájemného. Tedy nevzniká žádná ztráta a ani zisk (Doležal, 2013). Poslední způsob je stanovení obvyklého nájemného, které je stanoveno § 2 v zákoně o oceňování majetku (zákon č. 151/1997 Sb.), kdy obvyklé nájemné se odvíjí od výše ceny podobné poskytnuté služby.

Maximalizace zisku je všeobecně známé téma, avšak právě tomuto cíli přispívá oblast **přiměřeného zisku**. Jak uvádí Král (2018) ke stanovení přiměřeného zisku je možné přistupovat dvěma způsoby. Prvním je posouzení, zda jde o rentabilní proces vzhledem k pravděpodobnosti vynaložených nákladů, díky kterým se stanovuje adekvátní cena. Druhý způsob vychází z již trhem stanovených cen, od kterých se odečítá požadovaný zisk, který by měl odpovídat alespoň minimální rentabilitě nákladů.

2.5 Stanovení ceny nemovitosti

Pojmy cena a hodnota bývají často zaměňovány. Kropáčková et al. (2017) uvádí členění cen na ceny obvyklé, mimořádné a zjištěné, přičemž definuje cenu jako částku za zboží či služby, za kterou se realizuje transakce. Další členění ve vztahu k nemovitostem uvádí Bradáč et al. (2016) na cenu regulovanou, mimořádnou, tržní, pořizovací, reprodukční, převodní a objektivizovanou tržní cenu. Dle zákona od roku 1997 cena obvyklá vycházela z ceny obecné, která byla při transakci dosažitelná v konkrétním místě a čase. Zatímco hodnota zastává odhadovanou částku dle mezinárodních oceňovacích předpisů, za kterou by byly strany prodávajícího a kupujícího majetek ochotni směnit.

2.5.1 Vliv zdanění na ocenění nemovitosti

Slavata (2015) uvádí, že trh s nemovitostmi je do značné míry ovlivněn daňovou politikou státu, jelikož veškeré pozemky a stavby na ni nich upevněné jsou nepřemístitelné a taktéž evidovány v katastru nemovitostí s vlastnickými právy, tak je pochopitelné, že se stávají oblíbeným předmětem zdanění.

Podle § 56a zákona o **dani z přidané hodnoty** (zákon č. 235/2004 Sb.) je nájem osvobozen od daně z přidané hodnoty kromě:

- krátkodobého nájmu nemovitosti, čímž se rozumí nanejvýš 48 hodin,
- poskytování ubytovacích služeb dle CZ-CPA 55 ve znění platném od 1. ledna 2008,
- nájmu parkovacích míst a prostor pro vozidla,
- nájmu bezpečnostních schránek, strojů nebo jiných upevněných zařízení

Pokud pronajímatel uzavře s nájemcem smlouvu, který není plátcem daně z přidané hodnoty, na nájem vybavených prostor, ve které je částka rozdělena na nájem za prostor a nájem za vybavení, což jsou movité věci, tak pronajímatel bude připočítávat daň z přidané hodnoty pouze k částce za pronájem movitých věcí (Vychopeň, 2019).

Podle § 10 zákona o **dani z nemovitých věcí** (zákon č. 338/1992 Sb.) je daň stanovena tak, že „základem daně ze staveb a jednotek u zdanitelné stavby je výměra zastavěné plochy v m² podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období, přičemž zastavěnou plochou se pro účely daně z nemovitých věcí rozumí zastavěná plocha stavby podle stavebního zákona odpovídající nadzemní části zdanitelné stavby.“ Dále „základem daně ze staveb a jednotek u jednotky je upravená podlahová plocha, kterou je výměra podlahové plochy zdanitelné jednotky v m² podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období vynásobená

- koeficientem 1,22, je-li
 - tato zdanitelná jednotka v budově bytového domu a
 - její součástí podíl na pozemku nebo je-li její vlastník spoluvlastníkem jiného pozemku ve spoluvlastnictví vlastníků takových zdanitelných jednotek užívaného společně s těmito jednotkami, nebo
- koeficientem 1,20 v ostatních případech.“

Avšak je nezbytné poznamenat, že součástí daně z nemovitých věcí podlahové plochy zdanitelné jednotky, není zahrnut podíl v míře užívání společné části nemovité věci.

Jeden z citátů, které prohlásil Albert Einstein zní tak, že „na světě nejtěžší věc k pochopení je daň z příjmu.“ Tedy další daní, která je spojena s nemovitostmi, je **daň z příjmů**. Je založena na daňovém základu při prodeji nemovitostí. Ten je tvořen rozdílem mezi příjmy z prodeje nemovitosti a prokazatelně vynaloženými výdaji, které může například znázorňovat pořizovací cena (Dušek, 2015).

2.5.2 Cenové rozpětí na metry čtvereční

Z průzkumu cen průměrného nájemného v Moravskoslezském kraji od roku 2012 do roku 2013 uvádí Janasová, Slavata, Ardielli (2014) průměrné měsíční nájemné 6 944 Kč z 10 418 podaných inzerátů. Průměrná rozloha činila 56 m², což znamená, že průměrná jednotková cena měsíčního nájemného činila 125 Kč za každý m². Při srovnání průměrného měsíčního nájemného družstevních bytů a bytů v osobním vlastnictví byly ceny soukromníků nastaveny o 5,3 % výše.

Pro přehlednější orientaci z hlediska tržního nájemného na tuzemském trhu vytvořila Asociace realitních kanceláří České republiky (2020) **cenovou mapu** České republiky s vyobrazenými oblastmi, u kterých je evidováno průměrné tržní nájemné za jednotlivé roky. Tato pomůcka má usnadnit práci makléřů a taktéž pomoci například s oceněním nájemného

nemovitosti i laické veřejnosti. Ceny jsou uvedeny v m² u obcí s více než 5000 obyvateli. Veškerá data jsou poskytována jednotlivými členskými kanceláři Asociace realitních kanceláří České republiky.

K potvrzení ceny, která byla v minulosti vynaložena na konkrétní majetek, se využívají nástroje **cenové dokumentace**. To mohou být například různé databáze, statistiky, katastry a mnoho dalších. Cenová dokumentace se dělí na dva druhy. První je konkrétní cenová dokumentace, například kupní smlouva, která jasně popisuje částku, za kterou byl majetek prodán k určitému datu. Druhá je nazvána jako obecná cenová dokumentace, kterou lze využít k určení průměrné ceny nájmu s různými dispozicemi (Ort, Šeflová, 2017).

2.6 Obecný postup řešení analýzy ziskovosti nemovitostí

Vzhledem k rozmanitosti realitního trhu, který je dnes velmi obsáhlý, je možné na analýzu ziskovosti nemovitostí dle Bradáč et al. (2016) využít porovnávací, jinak řečeno, komparativní metodu. Její podstata je založená na ocenění cenovým porovnáním mezi nemovitostmi s podobnými rysy. Například mezi komerčními nemovitostmi je stěžejní lokalita, mezi bytovými jednotkami zase jejich velikost a patro, ve kterém jsou umístěny, a mezi rodinnými domy může být porovnáována velikost zahrady, a podsklepení, případně zda je součástí garáž. Veškeré odchylky jsou mezi sebou porovnávány a ovlivňují výslednou cenu. Tedy na základě informací, které mohou být poskytnuty z realitní inzerce, je možné stanovit dosažitelné čisté nájemné za jeden rok s tím, že je možné zohlednit fluktuaci nájemníků a nepočítat vždy s 12 měsíci. Dále se sečtou veškeré náklady spojené s provozem a údržbou nemovitosti. Následně lze spočítat provozní zisk jako rozdíl ročního čistého nájemného a vynaložených nákladů. Výsledkem je čistý roční výnos, který lze převést kapitalizační mírou na současnou hodnotu. Finální vliv na zisk z pronájmu nemovitosti je v závislosti na rozhodnutí, zda bude využito uplatňování skutečných nebo paušálních výdajů.

3 Charakteristika společnosti a trhu s realitami

V nadcházející kapitole bude popsán realitní trh a množství faktorů, kterými je ovlivněn a dopady, které má na obyvatele. Z důvodu zachování anonymity bude pouze obecně popsáno fungování realitní firmy, povinnosti, kterými se musí řídit, a její přístup k realitnímu trhu.

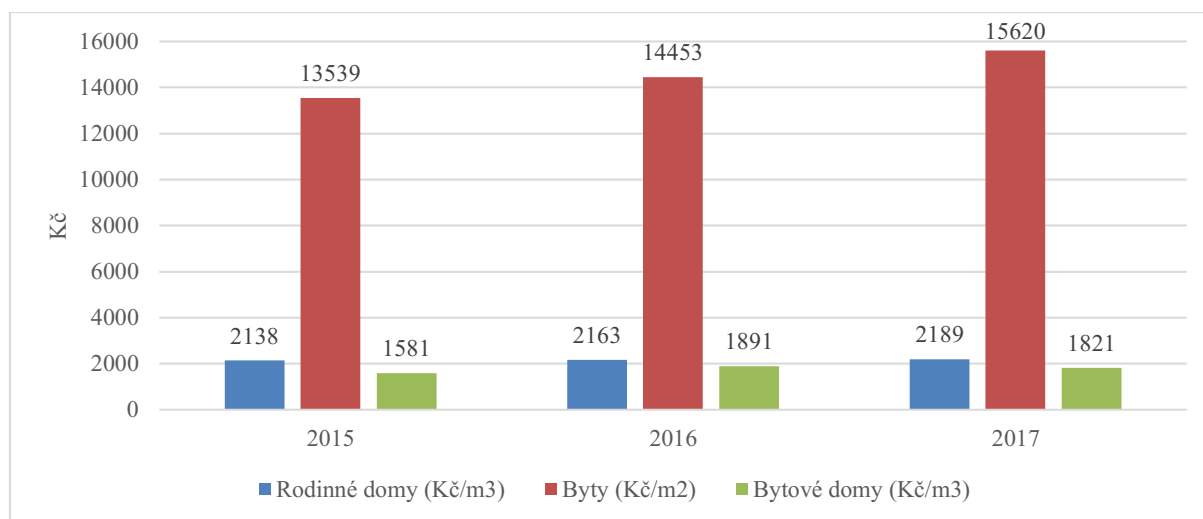
Moravskoslezský kraj je složen z šesti okresů, Ostrava-město, Frýdek-Místek, Opava, Bruntál Nový Jičín a Karviná, dále je zde umístěno 22 obcí s rozšířenou působností. V kraji žije 1 203 299 obyvatel, na základě údaje k 31.12.2018 z ČSÚ (2020). Se svými 300 obcemi se jedná o kraj s nejmenším počtem sídel, což doprovází fakt, že průměrná hustota obyvatel ČR je 133km² a hustota obyvatel v Moravskoslezském kraji téměř dvojnásobná s 227 obyvateli na km², jak uvádí Janasová, Slavata, Ardielli (2014). Na základě posledního průzkumu bytového fondu Moravskoslezského kraje bylo zjištěno, že se zde nachází 195 396 domů, ve kterých je rozprostřeno 532 334 bytů. Z nich je celkem obydleno 480 158 a počet neobydlených bytů je tedy uveden na 52 176 podle ČSÚ (2011). Největší bytový fond byl evidován v Ostravě se 150 042 bytovými jednotkami, přičemž obydlených jich bylo zhruba 92 % dle Janasová, Slavata, Ardielli (2014).

Realitní trh lze analyzovat z pohledu poptávajícího, tedy zákazníka a nabízejícího, což může například znázorňovat realitní společnost. Poptávající vyhledává co nejvýhodnější nabídku, která by uspokojila maximální míru užitku, zatímco nabízející je v roli soupeření s konkurencí. Na základě již zmíněných informací ohledně míry neobydlenosti bytových jednotek bylo zřejmé, že poptávající strana měla možnost velkého výběru, což byl pravděpodobně jeden z indikátorů, které mohly tlačit cenu za pronájem bytových jednotek na nižší požadovanou cenu.

Realitní zprostředkování spadá pod klasifikaci ekonomických činností (CZ-NACE) do sekce L, což jsou činnosti v oblasti nemovitostí. Součástí této sekce je prodej, pronájem či nákup nemovitosti, případně činnosti s nemovitostmi spojené. Typickým příkladem je oceňování nemovitostí certifikovaným specialistou. Činnosti mohou být uskutečňovány vlastním nebo pronajatým majetkem buďto za úplatu nebo formou dohody. Zprostředkovatelské činnosti realitních agentur jsou pod číslem 68.31, zahrnuté v části nazvané činnosti v oblasti nemovitostí na základě smlouvy nebo dohody (Český statistický úřad, 2019).

Je všeobecně známo, že trh s nemovitostmi je brán jako málo rizikový a při meziročním srovnání lze sledovat pravidelný nárůst hodnoty. Ohledně investic je samozřejmostí dlouhodobý pohled v rámci desítek let. Česká republika se umístila na třetím místě v růstu cen nemovitostí dle mezinárodního žebříčku Knight Frank Global House Price Index, Q2 2019 s 9,4 % meziročního růstu za Čínou s 10,9 % a Maltou s 10,8 %. Byl zkoumán 12měsíční rozdíl období druhého kvartálu roku 2018 s druhým kvartálem roku 2019. Byla zaznamenána průměrná roční míra růstu hodnoty nemovitostí ve výši 3,4 % z 56 porovnávaných států. Hned mezi prvními deseti se umístily pětikrát státy Evropské unie. Největší pokles byl zaznamenán v Austrálii o 7,4 % a poté s 2,6 % ve Finsku. Zajímavé zpomalení růstu hodnoty nemovitostí členských států G7 se oproti roku 2018 projevilo u všech kromě Francie (Bailey, Everett-Allen, Recaldin, 2019).

Alternativou pronájmu je vlastnictví nebo koupě bytové jednotky ať už z vlastních zdrojů nebo například formou hypotečního úvěru. Zda má taková investice smysl je dobré zvážit, zda je vynaložená investice vhodnější nežli využití pronájmu na potřebný časový horizont. Pro rozhodování může pomoci vývoj cen na m² bytových jednotek, dále rodinných a bytových domů na m³ který je uveden viz Graf 3.1.



Graf 3.1: Průměrné kupní ceny vybraných druhů nemovitostí v Moravskoslezském kraji

Zdroj: Český statistický úřad (CZSOa, 2020)

Graf popisuje neustále rostoucí ceny samostatných bytů, které se jeví až zhruba sedmkrát dražší než rodinné nebo bytové domy. Avšak je nutné poznamenat, že se výpočet u těchto druhů nemovitostí různí, jelikož u rodinných a bytových domů jsou využívány ukazatele pro stavebnictví, které vyjadřují v m³ obestavěný prostor. Tento graf poukazuje na dosavadní vzniklou bublinu na trhu, která již několik let přetrvává. Jedna z možností, které

mohou nastat z neustálého navyšování cen bytových jednotek je, že může nastat odliv obyvatelstva na kraj města či do okolních vesnic, kde jsou ceny zaručeně nižší. Dále může neustálý nárůst cen bytů zapříčinit náročnější podmínky na poskytování hypoték a tím bude větší část populace preferovat nájemní smlouvy. Z grafu vychází, že meziroční zhodnocování bytových jednotek na m² převyšuje dlouhodobý cíl ČNB o inflačním cílování, takže případná možnost zhodnocení se jeví jako lákavá forma investování.

Asociace realitních kanceláří (dále jen ARK) České republiky byla založena v roce 1991 a je největším sdružením odborníků a profesionálů působících na trhu s nemovitostmi v České republice. Momentálně je součástí ARK více než 300 realitních kanceláří z České republiky (Kropáčková: Kropáčková et al., 2017). Jedni z největších hráčů mezi realitními kancelářemi jsou momentálně M&M reality, RE/MAX, CENTURY 21, NEXT REALITY a realitní kancelář STING.

Jak uvádí Syrový (2016), pokud se jedná o investici do nemovitostí, tak vytvořený kapitál je především z nájemného. Tato teze vychází z často zaměňovaného tvrzení, kdy vlastník bytové jednotky, kterou obývá, pouze zhodnocuje svůj majetek formou nového vybavení, rozvodů či napojení. Případně když se přestěhuje do větší nemovitosti, tak se jedná o zvýšení životního standardu či pohodlí. Investice do nemovitostí znamená především přenechat vlastní majetek na úkor užívání jiným osobám za účelem dosažení co nejvyššího možného zisku. Vzhledem k vysokým cenám nemovitostí je adekvátní předpoklad rozsáhlého portfolia, přičemž část realit by měla tvořit zhruba 33 %.

Zákon definuje realitní zprostředkování, smlouvu a zprostředkovatele, nutnou odbornou způsobilost pro vykonávání profese a pojištění do výše milionových škod, které mohou vzniknout jednotlivým stranám. Smlouva o realitním zprostředkování je také upravena zákonem, aby byly odstraněny různé neshody při zprostředkování. Dále je v zákoně rozebrána problematika provizí za zprostředkování a přestupků, kterých se může makléř dopustit (Ort, 2019).

Přestože v České republice dochází k omezení vykonávání činnosti realitního zprostředkovatele díky úpravě legislativy, tak určitě stojí za zmínku uvést několik podstatných **požadavků**, které by měl každý makléř splňovat. Dle Ort (2019) to jsou například:

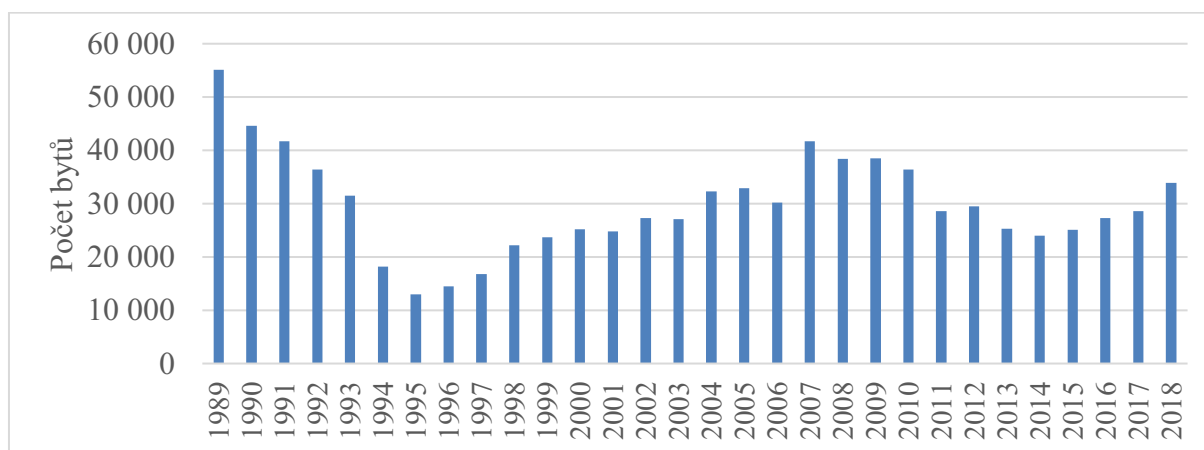
- morální předpoklady, jelikož pro většinu kupujících znamená pořízení nemovitosti největší životní investici.
- Makléř by měl znát základy pozemního stavitelství, aby byl schopen popsat technický stav stavby, její nedostatky a trhliny, se kterými je zapotřebí počítat.
- Dále by měl makléř být schopen fungovat s katastrem nemovitostí, správně analyzovat a poté interpretovat snímky z katastrálních map.
- Obchody s nemovitostmi podléhají občanskému právu, které musí být dodrženo, takže jeho znalost je další podmínkou.
- Každý realitní zprostředkovatel by měl mít základy ekonomie, oceňování nemovitostí a marketingu, aby mohl pochopit, případně zdůvodnit fungování realitního trhu.

3.1 PEST analýza

V této kapitole jsou rozebrány faktory jednotlivých skupin PEST analýzy v oblastech politicko-legislativní, ekonomické, sociální a technologické. Jak již bylo zmíněno zpočátku, budou aplikovány jen vybrané faktory, které nejlépe vystihují zaměření práce.

Politicko-legislativní faktory

V rámci Evropské unie patří dle statistik nové bytové výstavby Česká republika mezi úspěšnější, čemuž pomáhá i zvýšení množství dokončených bytů v rodinných domech (Cuřínová, 2019). Následující Graf 3.2 popisuje vývoj množství výstavby bytových jednotek napříč celou Českou republikou od roku 1989.

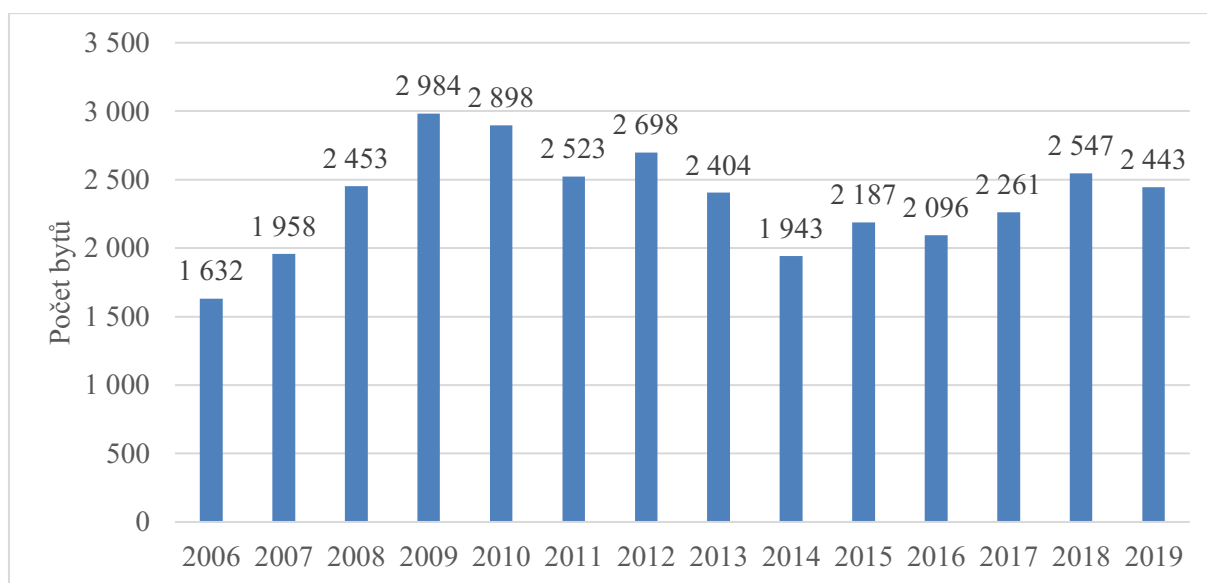


Graf 3.2: Bytová výstavba v České republice

Zdroj: Český statistický úřad (CZSO, 2020)

Z počátku uvedeného grafu lze zpozorovat markantní postupný propad až do roku 1995 vzhledem k období sametové revoluce. Množství výstavby v následující dekádách se stále pohybuje kolem 30 000 bytových jednotek. V porovnání roku 1989, kdy bylo postaveno 55 073 bytových jednotek a 33 850 bytových jednotek postavených roku 2018, lze zaznamenat propad o zhruba 38,54 %. Tento množstevní propad ve výstavbě bytů lze chápat jako jeden z mnoha faktorů, které působí na rychlost růstu cen nemovitostí v České republice.

Výstavba bytů v Moravskoslezském kraji se opírala do určité míry k množství potřebné pracovní síly vzhledem k množství postavených dolů za účelem rubání uhlí. Po politickém převratu však došlo k postupnému uzavírání dolů a poslední ostravské uhlí bylo vytěženo z Dolu Odra 30. června 1994 (Štalmach, 2016). Dále je uvedena výstavba bytových jednotek konkrétně v Moravskoslezském kraji od roku 2006 viz Graf 3.3.



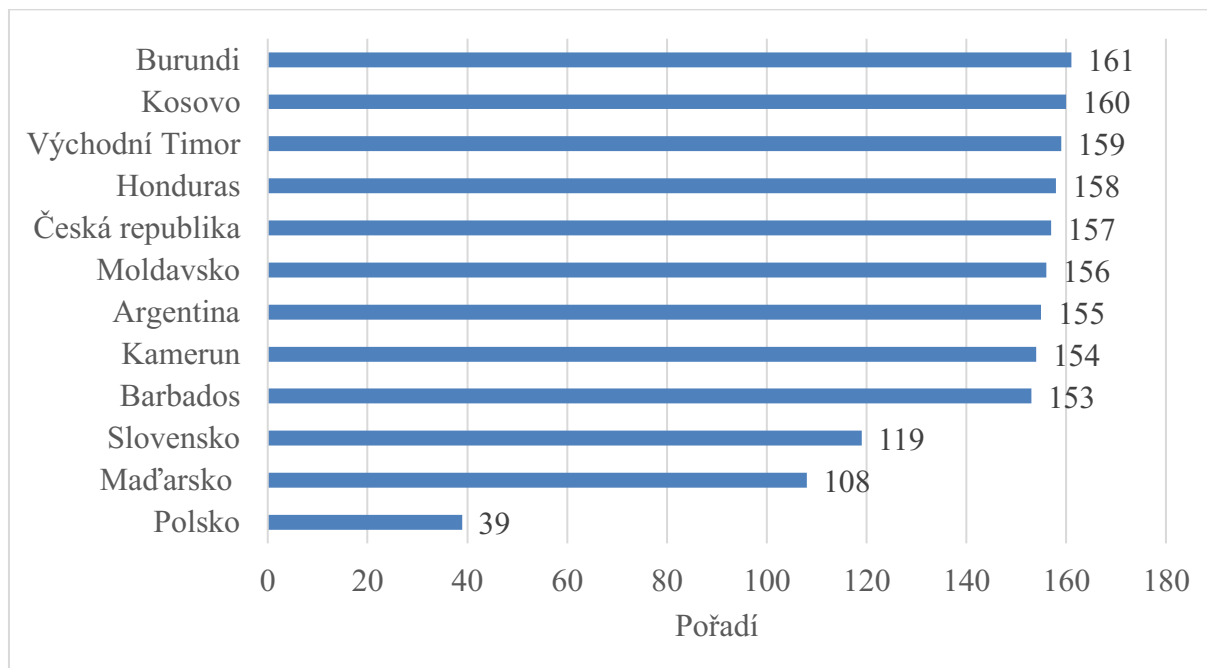
Graf 3.3: Počet zahájených a dokončených bytů v Moravskoslezském kraji

Zdroj: Český statistický úřad (CZSOc, 2020)

Ve výše uvedeném grafu lze zpozorovat meziroční kolísání výstavby bytových jednotek od roku 2006 až 2019, přičemž rok 2009 byl z nich nejproduktivnější s 2984 zahájenými a dokončenými byty. Průměr mezi uvedenými roky je 2359 bytových jednotek za 1 rok.

Jedno z témat, kterým se věnuje Světová banka, je řešení stavebních povolení (dealing with construction permits). V žebříčku je zahrnuto 190 ekonomik z celého světa, přičemž u každé z nich se porovnávají postupy, čas, náklady na vybudování, dále získání potřebných licencí a povolení, vyžádání a následné přijetí všech nezbytných kontrol, předložení všech

potřebných oznámení a získání připojení k síti. Následující Graf 3.4 znázorňuje úroveň řešení stavebních povolení v České republice ve srovnání s ostatními ekonomikami.

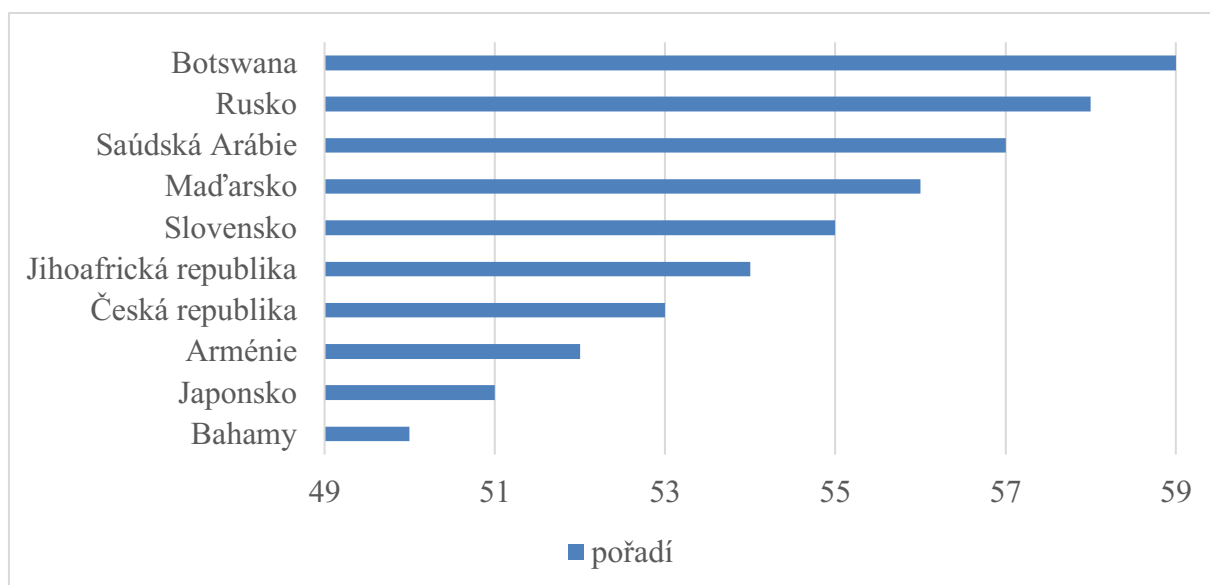


Graf 3.4: Úroveň řešení stavebních povolení

Zdroj: The world bank (worldbank.org, 2019)

Z výše uvedeného grafu lze vyčíst, že Česká republika (dále ČR) se umístila na 157. místě dokonce mezi africkými státy. Řešení stavebních povolení trvá v průměru zhruba 250 dní a je zapotřebí splnit 21 procedur. Vzhledem k evropským státům Česká republika znatelně zaostává. Jak uvádí Pokorná (2019) neefektivita stavebního zákona ČR zapříčiňuje pokles udělených stavebních povolení. Takto nastavený proces může odradit množství zájemců jen kvůli zdoluhavé administrativě, která je se stavbou spojena. Nedostatečné množství výstavby nemovitostí a rostoucí počet obyvatel, je směrodatným předpokladem pro růst hodnoty nemovitostí a cen pronájmů.

Důležitým faktorem, který ovlivňuje vývoj každé země je daňový systém. Neustálé navyšování daní, případné vytváření nových forem daně, může zapříčinit vytváření sídel firem v jiných státech nežli v tuzemských. Dnes již bývá zvykem, že nově vznikající společnosti vyhledávají daňové ráje kvůli vysokým sazbám tuzemských daní. Avšak takový odliv kapitálu jednoduše zapříčiní úbytek financí pro státní kasu. Pro porovnání daňových systémů sestavila Světová banka žebříček zemí, ve kterém zohlednila jednotlivé aspekty, které na něj působí viz Graf 3.5.



Graf 3.5: Seřazení zemí dle úrovně daňového systému

Zdroj: The world bank (doingbusiness.org, 2020)

Porovnáváno bylo celkem 190 zemí z celého světa, přičemž zajímavý je fakt, že se Česká republika umístila na 53. místě mezi zeměmi z jiných světadílů, a to Arménií a Jihoafrickou republikou. Podobnou úroveň daňového systému s Českou republikou má Slovensko, jenž se umístilo na 55. místě. Světová banka vycházela z několika porovnávaných faktorů, kterými byly například čas na vrácení DPH, čas na splnění a dokončení korekce daně z příjmu právnických osob, počet plateb za rok nebo celková daň ze zisku.

Dalším důležitým faktorem, jak uvádí Kausta (2018), který je nezbytné zohlednit, je platná legislativa. S platností od roku 2014 nový občanský zákoník upravuje nájemní a podnájemní smlouvy způsobem, aby více zvýhodnil slabší stranu. Každá nájemní smlouva by měla obsahovat veškeré důležité náležitosti, jako jsou například výše nájemného, veškeré příslušenství, které bylo poskytnuto v rámci užívání bytové jednotky nebo úhrady za plnění v souvislosti s užíváním bytové jednotky. Pokud některý údaj z výše uvedených není ve smlouvě o pronájmu zahrnut, smlouva je stále platná, pokud existuje mezi oběma smluvními stranami shoda na předmětu nájmu. Tedy pronajímateli náleží odměna za sjednané nájemné, které se však může meziročně zvyšovat. Smlouva může být neplatná, pokud míra navýšení přesáhne zákonem stanovené limity. Velice časté je navyšování nájemného na základě inflačního cílování České národní banky. Nájemní smlouvu lze sjednat na dobu neurčitou, která je specifickou možností vypovězení smlouvy dohodou, pokud s ní souhlasí obě smluvní strany, nebo na dobu určitou, která je vázána ke konkrétnímu datu. Avšak častým dodatkem bývá automatická prolongace smlouvy, když ani jedna ze smluvních stran neprojeví snahu o

ukončení nájemního vztahu. Dnes je pravděpodobně nejčastější tříměsíční výpovědní lhůta u doby určité i neurčité, kterou se kryjí obě smluvní strany.

Nicméně pronajímatel může vypovědět nájemní smlouvu pouze zákonem stanovenými důvody, kterými mohou být například:

- rozvod manželství, kdy jeden z manželů chce obývat konkrétní domácnost,
- potřeba využití domácnosti pro příbuzného,
- rozsáhlé rekonstrukce či opravy, které zapříčiní nemožnost využívání nemovitosti svému účelu,
- pokud nájemce hrubě porušil nájemní smlouvu nebo spáchal trestný čin vůči osobám, které bydlí v daném domě, rodinným příslušníkům pronajímatele a jeho domácnosti nebo na majetku, který je umístěn v konkrétní nemovitosti.

Podnájemní vztah vzniká v moment, kdy nájemce bytové jednotky, který samozřejmě není vlastník, najme danou domácnost třetí osobě. Pokud dosavadní nájemce obývá domácnost sám, tak nepotřebuje svolení pronajímatele pro realizaci podnájemního vztahu. Nová podnájemní smlouva je vždy vázána na stejný časový úsek jako smlouva o pronájmu, která již nabyla platnosti (Kausta, 2018).

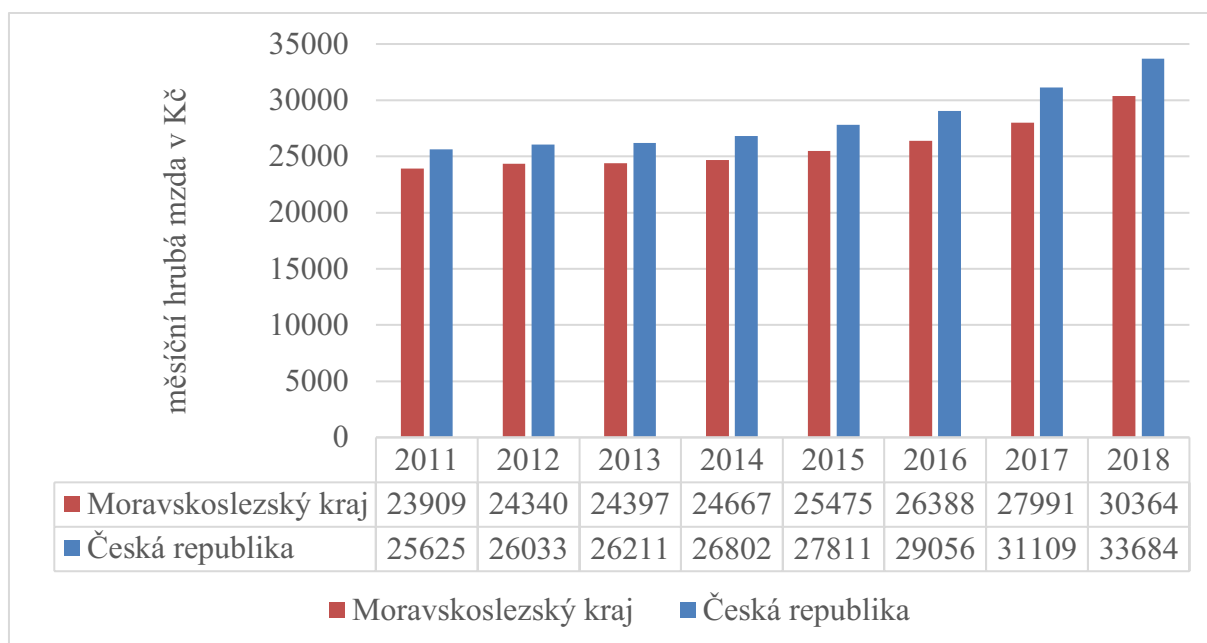
Nájemce má právo si do obývané domácnosti nastěhovat osoby blízké, aniž by musel pronajímatele žádat o povolení, avšak tento fakt je limitován adekvátním počtem osob vzhledem k velikost nemovitosti. Samozřejmostí je, že nájemce musí vždy nahlásit počet osob, které nově obývají nemovitost. Dále má nájemce možnost podnikání v pronajímané nemovitosti a taktéž může uvnitř chovat zvířata, ale ani jeden z těchto podniků nesmí zvyšovat její zátěž. Pokud nájemce vytvoří s další osobou v dané domácnosti podnájemní vztah, tak za ni plně odpovídá. Pronajímatel vůči podnájemníkovi nemá žádná práva, nesmí požadovat žádné platby a ani mu nemůže podat výpověď. Pokud si je nájemce jist, že nebude nemovitost obývat déle než dva měsíce, musí oznámit pronajímateli, že nemovitost přes jeho osobu bude dočasně nedostupná a musí si najít náhradu, která dle potřeby zpřístupní nemovitost pro pronajímatele. S tím je spojený dodatek, že ze strany pronajímatele již není možné podat výpověď kvůli nevyužívání bytové jednotky, když nájemce vlastní větší počet bytů (Januš, Léko 2016).

Po přijetí nového občanského zákoníku stoupla ochrana nájemce, která se například vyznačuje tím, že pronajímatel má právo jen do zákonem povolené míry navyšovat nájemné po dvanácti uplynulých měsících, a to pouze v případě, pokud je navyšování sepsáno ve smlouvě o pronájmu. Pokud tento fakt ve smlouvě sepsán není, pronajímatel může nájemci písemně navrhnout novou vyšší sumu, se kterou nájemce musí souhlasit. Dále jsou potenciální zájemci o bydlení chráněni antidiskriminačním právem, které by mělo mít přednost i před právem vlastnickým. Dalším často probíraným tématem v rámci nájemních vztahů je problematika chovu zvířat v domácnosti. I přesto, že chov domácích mazlíčků je povolen zákonem, tak se zájemci o bydlení často potýkají s problémy, pokud již například vlastní psa (Slavíková, 2016).

Častým případem je pronájem nemovitosti člověkem, který je zaměstnán, a výnos z pronájmu je pro něj pouze příjmem. V tento moment výnosy z pronájmu podléhají dani ve výši 15 % a nevztahuje se na ně zdravotní nebo sociální pojištění. Výši daňového základu lze snížit pomocí skutečných výdajů daňově uznatelných, které mají vazbu s pronájmem nemovitosti. Mezi ně patří náklady na vybavení, údržbu, opravy, zprostředkování pomocí realitní kanceláře, pojištění nemovitosti, daně z nemovitosti nebo paušální náklady na automobil. Samozřejmě je možné využít i slev na dani, jako jsou sleva na poplatníka, děti nebo nezdanitelné položky (Pololáník, 2020).

Ekonomické faktory

Prvním faktorem, který bude zohledněn, je kupní síla obyvatelstva, která se liší mezi jednotlivými kraji České republiky. Nehledě na množství pracovních příležitostí, které nabízí jednotlivé oblasti České republiky, je nezbytné zohlednit i průměrnou výši nabízené mzdy za odvedenou práci. Níže uvedený Graf 3.6 uvádí rozdíl průměrné hrubé mzdy obyvatel Moravskoslezského kraje od průměru všech obyvatel České republiky.

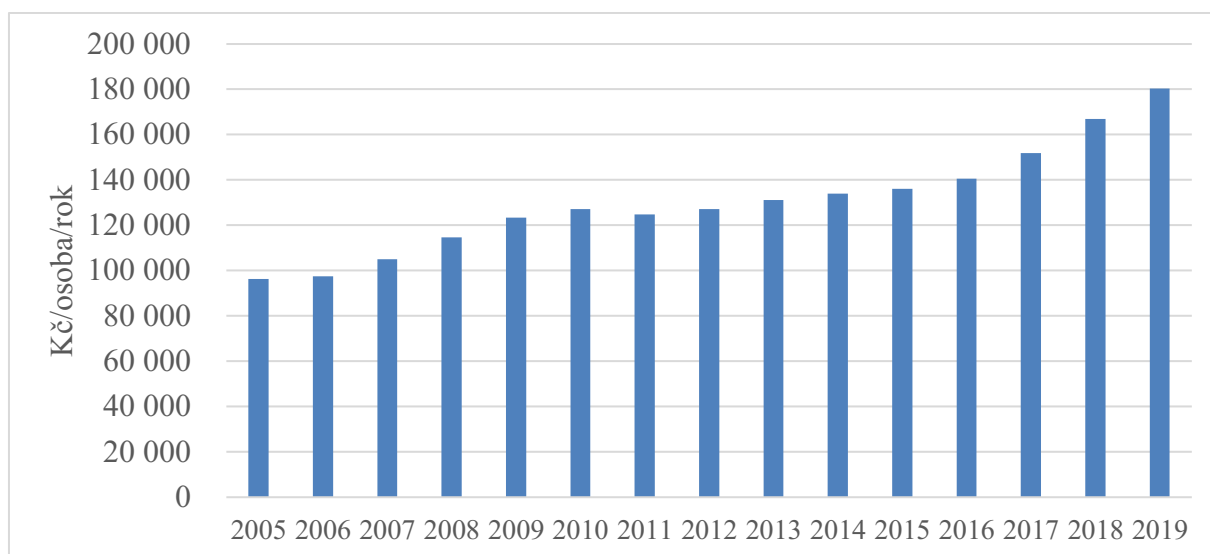


Graf 3.6: Průměrná hrubá měsíční mzda

Zdroj: Český statistický úřad (CZSOd, 2020)

Z výše uvedeného grafu lze tvrdit, že průměrná hrubá měsíční mzda obyvatel Moravskoslezského kraje se drží od roku 2011 do roku 2018 stále pod průměrem České republiky, přičemž v roce 2018 byl zaznamenán největší rozdíl ve výši 3320 Kč. Tento rozdíl může být jedním z důvodů, proč Moravskoslezský kraj zaznamenává neustálý pokles obyvatel. V roce 2018 žádná obec Moravskoslezského kraje nepřevýšila celostátní průměr v kupní síle (ČTK, 2018). Pokud se bude vzniklý propad udržovat nebo případně navyšovat, je možné zvážit možnost, zda obyvatelé Moravskoslezského kraje nezvolí přestěhování za prací do více prosperujícího kraje, ve kterém obdrží za výkon stejné nebo obdobné práce větší výdělek.

Je všeobecně známo, že Moravskoslezský kraj se potýká s problémy vysoké míry nezaměstnanosti, tudíž se snižuje pravděpodobnost množství bonitního obyvatelstva. Z pohledu průměrné hrubé měsíční mzdy jeví Moravskoslezský kraj potenciál pravidelného růstu, avšak vzhledem ke své pověsti je na místě tato vykázaná data více přiblížit. Jedním ze způsobů je převedení na čistou mzdu, se kterou mohou obyvatelé reálně nakládat. De facto suma těchto finančních prostředků určuje rychlost vývoje kraje v oblastech, do kterých si obyvatelé zvolí investovat. Tedy dále je uveden Graf 3.7 disponibilních průměrných ročních peněžních příjmů na osobu.



Graf 3.7: Průměrné roční čisté peněžní příjmy osob v Moravskoslezském kraji

Zdroj: Český statistický úřad (CZSOe, 2020)

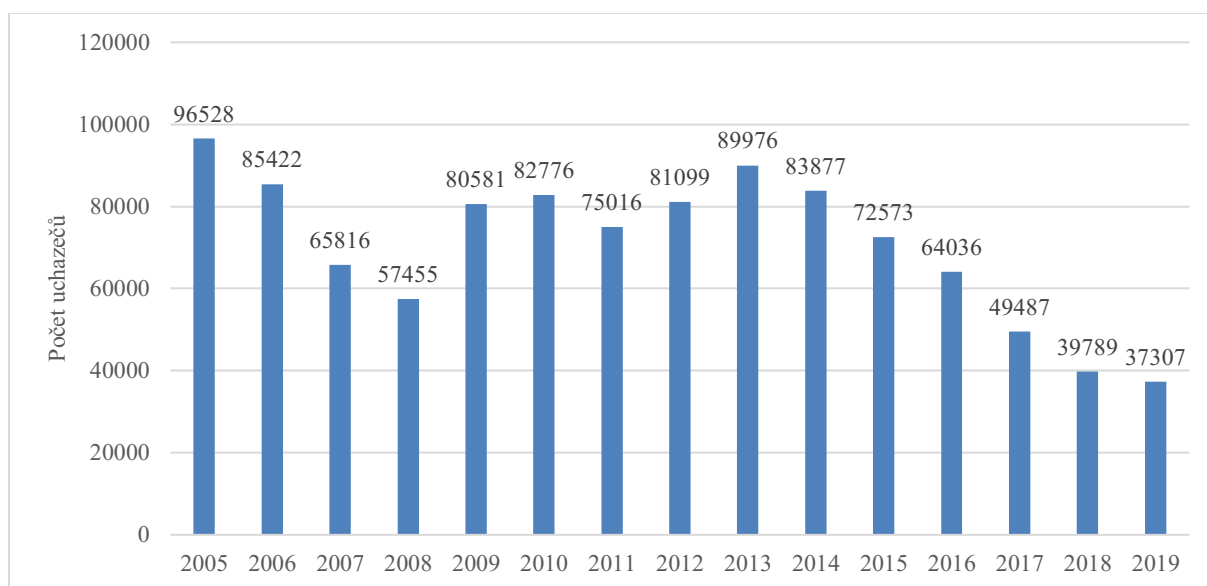
Výše uvedený graf popisuje tendenci meziročního růstu disponibilních peněžních prostředků. Od roku 2005 do roku 2019 vzrostl čistý roční příjem o 84 000 Kč. Problematický se jeví rok 2011, protože vzhledem k roku 2010 došlo k poklesu o 2400 Kč. Největší míra růstu byla zaznamenána mezi roky 2016 a 2019, co s největší pravděpodobností zapříčinilo pravidelné meziroční navyšování minimální mzdy.

Pokud zájemce o bydlení vlastní dostatek disponibilních příjmů, naskytá se hned více možností. Jednou z alternativ pronájmu nemovitosti, kdy skutečným vlastníkem je pronajímatel, který nám za úplatu přenechá domácnost na domluvený časový horizont, může být hypotéka. Dle Poncarová (2020) závisí dostupnost hypoték na momentálním stavu trhu, který hýbe s cenami nemovitostí a bonitě klienta, který žádá o hypoteční úvěr. Dnes již není možné kompletní financování nemovitosti hypotečním úvěrem, jelikož v roce 2018 Česká národní banka zpřísnila pravidla pro poskytování hypoték. Jedna ze zásadních podmínek pro poskytování hypotečního úvěru je mít našetřeno alespoň 20 % z cílové hodnoty. Výjimkou mohou být hypoteční úvěry pro mladistvé, které zavedla Česká spořitelna pod názvem „Prvobydlení“. Pro získání tohoto produktu je zapotřebí mít našetřeno 10 % z cílové hodnoty. Dle statistik České spořitelny se takto jedná o každý pátý poskytovaný hypoteční úvěr.

„V březnu 2007 byl vyhlášen nový inflační cíl ve výši 2 % platný od ledna 2010 s tím, že ČNB stejně jako předtím komunikuje pásmo nejistoty okolo tohoto bodového cíle o šíři jednoho procentního bodu oběma směry“ (ČNB, 2020). Zámečnicková (2019) uvádí, že de

facto polovina vlivů, působící na současnou inflaci, je tvořena náklady, které jsou součástí bydlení, jako například elektřina, plyn, voda anebo nájemné.

Růst nezaměstnanosti, nedostatek disponibilní pracovní síly nebo přehřátá ekonomika jsou typické momenty pro ovlivňování tržního nájemného. Takže dalším faktorem, který může ovlivňovat ceny nemovitostí, je míra nezaměstnanosti uvedená viz Graf 3.8.

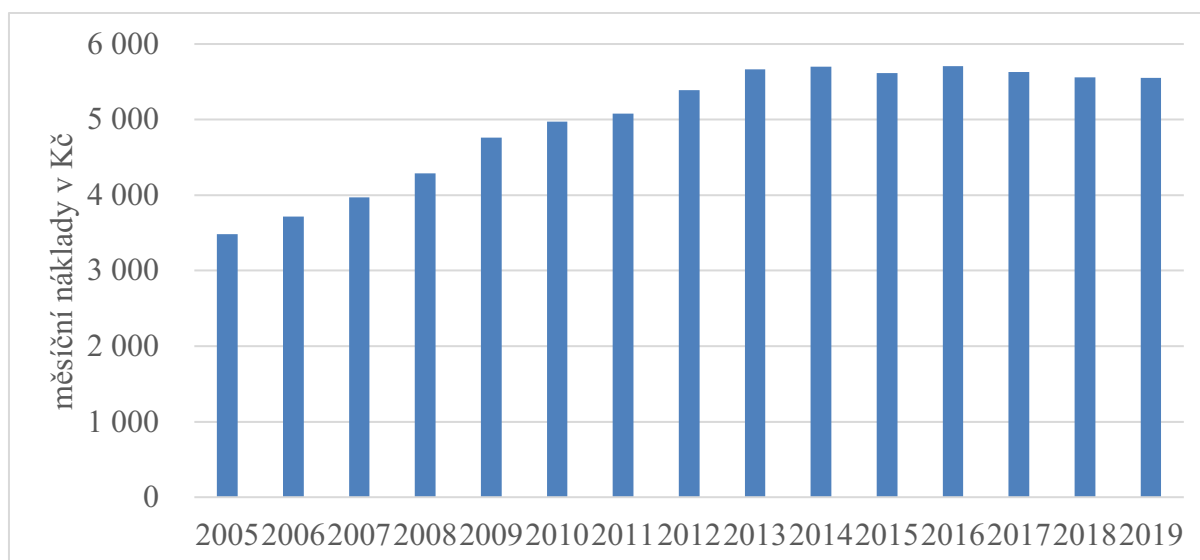


Graf 3.8: Uchazeči o zaměstnání v Moravskoslezském kraji v evidenci úřadu práce

Zdroj: Český statistický úřad (CZSO, 2020)

Dle výše uvedeného grafu je míra nezaměstnanosti v Moravskoslezském kraji za posledních 15 let nejnižší se 37 307 uchazeči o zaměstnání, kteří jsou v evidenci úřadu práce. Výrazný pokles nezaměstnanosti proběhl v roce 2008, přičemž rok po vypuknutí ekonomické krize se navýšila nezaměstnanost v Moravskoslezském kraji o 23 126 uchazečů vedených v evidenci úřadu práce. Nezaměstnanost je jedním z faktorů v Moravskoslezském kraji, který ovlivňuje ceny nemovitostí, jelikož dosahuje nejvyšších hodnot z celostátního průměru (Janasová, Slavata, Ardielli, 2014). Nicméně při dosavadním vývoji je možné soudit, že se míra nezaměstnanosti blíží žádanému cíli.

Jak již bylo zmíněno, náklady, které jsou vynakládány na bydlení, jsou důležitým hráčem na trhu, který pravděpodobně působí na inflaci, ale také ovlivňuje měsíční rozpočet jednotlivých domácností viz dále Graf 3.9. Právě tyto částky jsou jedním z důležitých vodítek při naceňování nájemného.



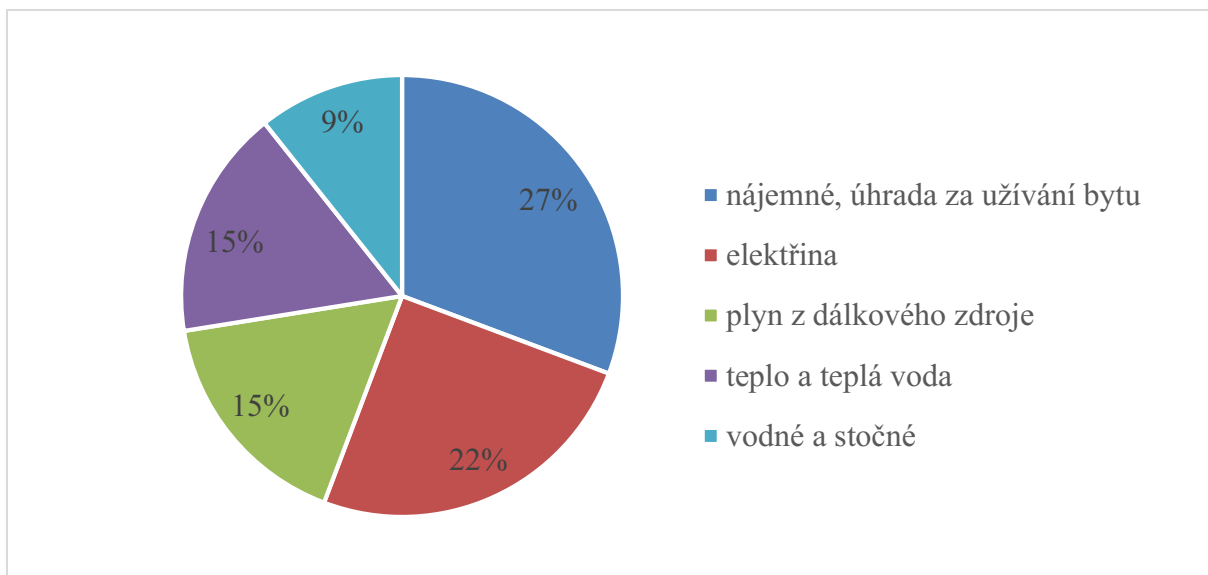
Graf 3.9: Celkové měsíční náklady domácnosti na bydlení

Zdroj: Český statistický úřad (CZSOg, 2020)

Od roku 2005 do roku 2019 je zaznamenán nárůst měsíčních nákladů domácnosti na bydlení o 2068 Kč. Pravidelné meziroční navyšování nákladů je patrné od roku 2005 pravidelně až do roku 2013, přičemž lze tvrdit, že od roku 2013 až do roku 2019, měsíční náklady na bydlení stále kolísají mezi hranicemi 5000 Kč a 6000 Kč. I tento charakteristický znak může být jedním z mnoha, které poukazují na momentální vzniklou tržní bublinu, kdy ceny nájemného a doprovodných služeb dosahují své největší snesitelné výše.

Pokud se vezmou v potaz data z grafu čistých peněžních příjmů a porovnájí se s uvedenými daty grafu měsíčních nákladů domácnosti, tak je zřejmé, že od roku 2005, kdy náklady na vedení domácnosti tvořily téměř polovinu průměrných čistých příjmů, došlo k meziroční pozitivní změně. Průměrně v roce 2019 činily měsíční náklady spojené s bydlením dvě třetiny průměrného čistého platu.

Atraktivitu nemovitostí ovlivňují i způsoby využívání doprovodných služeb, kam patří například elektřina a plyn. Pokud je tedy vytápění bytové jednotky a ohřev vody řešen pouze elektřinou, což je považováno za dražší variantu k bydlení, tak je pravděpodobné, že si potenciální klienti raději vyberou jinou levnější variantu. Dále je nezbytné rozebrat podíl jednotlivých druhů nákladů na bydlení, jelikož každý z nich se podílí jinou částí, nehledě na fakt, že jednotlivé domácnosti nemusí využívat všechny níže uvedené (viz Graf 3.10) doprovodné služby.



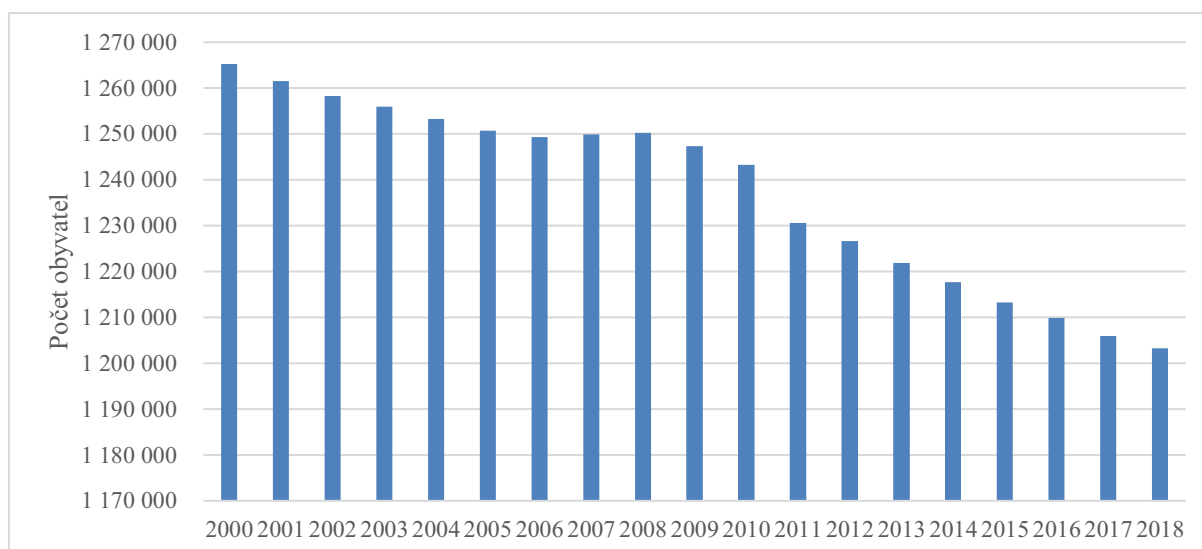
Graf 3.10: Podíl druhů nákladů domácnosti na bydlení v % za rok 2019

Zdroj: Český statistický úřad (CZSO, 2020)

Z výše uvedeného grafu je zřejmé, že nájemné s 27 % tvoří největší část nákladů domácnosti na bydlení. Elektřina v závislosti na jejím neustálém zvyšování ceny se umístila na druhém místě. Nejnižší částku, kterou musí domácnosti vynaložit, je právě na vodné a stočné. Vzhledem k neustálému vysušování sladkovodních řek a potoků je možné předpokládat do budoucna zdražení pitné vody. Na výši nájemného může mít vliv množství vyloučených lokalit a neobydlených staveb, které se nacházejí v Moravskoslezském kraji a tím tlačí průměrné ceny nájemného níže. Vzhledem k podílu doprovodných služeb, které jsou vázány k chodu domácnosti, je možné právě od tohoto poměru odvíjet teoretické nájemné v lokalitách, kde nelze snadno odvíjet nájemné od ostatních nemovitostí pouhým porovnáním.

Sociálně-kulturní faktory

Rozvoj každého kraje je dán především pracovní silou, která se v něm nachází a jakou rychlostí jeho vývoj pohání. Takže pro porozumění regionu je zapotřebí věnovat pozornost demografii obyvatelstva, zda převládá příliv nebo odliv obyvatel, tedy jaký potenciál vidí obyvatelé v Moravskoslezském kraji. Při neustálém poklesu obyvatelstva může dojít k nenaplnění potřebných pracovních míst případně dokonce i vést k zavírání firem vzhledem k nedostatku pracovní síly. Naopak přebytek pracovní síly může mít negativní dopad při zvyšování nezaměstnanosti anebo pozitivně zapříčinit vznik nových firem a tím rozvíjet danou oblast. Tento přehled, který je znázorněn viz Graf 3.11.



Graf 3.11: Počet obyvatel v Moravskoslezském kraji

Zdroj: Český statistický úřad (CZSOi, 2020)

Z grafu vyplývá, že počet obyvatel v Moravskoslezském kraji neustále klesá. Pokles mezi rokem 2000 a 2018 je přes 60 000 obyvatel. Neustálý pokles může být zapříčiněn nízkou atraktivitou oblasti, znečištěním životního prostředí od továren, nízkou kupní silou obyvatelstva a spoustou dalších faktorů.

Technologické faktory

Poslední částí PEST analýzy jsou technologické vlivy, které mají za úkol prozkoumat daný trh a zhodnotit jeho progres v rámci nových vymožeností. Dnes je stále kladen důraz na výzkum, vývoj a nové technologie s čím by měla být spojena i žádoucí přidaná hodnota. Momentálně se tento progres podařil nejstarší realitní síti Coldwell Banker, která je dvojnásobným výhercem Inman Innovator Award a momentálně působí i na českém trhu, vydala aplikaci, pomocí které si každý může najít vhodnou nemovitost. Důležité je nastavení filtrů, kterými mohou být cena, velikost nebo lokalita, a poté se systém snaží napodobit osobnost poptávajícího dle nemovitostí, které dotyčný vyhledává a fotek, které ho zaujmou. Dalším průlomem v oblasti realit jsou videoprohlídky nemovitostí, kdy potenciální uchazeč má možnost si prohlédnout preferované nemovitosti na internetu, takže se nemusí zdlouhavě domlouvat s vlastníky na vhodných termínech pro realizaci prohlídky (coldwellbanker-czech.cz, 2020).

Cílem každého pronajímatele je v co nejkratším možném horizontu najít nejvhodnějšího kandidáta, kterému by pronajal vlastní nemovitost. Pro větší množství potenciálních nájemců se musí daná nemovitost jevit na trhu velmi atraktivně, ať už cenou,

vzhledem nebo umístěním. Jeden z užívaných způsobů pro zaujetí širšího okolí je „homestaging“, který se zaměřuje na volbu vhodného designu celé domácnosti, což by mělo pomoci najít bonitní klienty bez zbytečných ztrát z neobsazenosti. Proces homestagingu zahrnuje zbavení zbytečně rušivých prvků v domácnosti, úpravu nábytku, provzdušnění prostor, sladění designu domácnosti a následné nafocení celého interiéru. Podstata homestagingu se netýká oprav stavby, jako například oprava komínu, střechy nebo zateplení, jak uvádí Ambience Design (2018).

Dalším ze zajímavých trendů dnešní doby jsou chytré domácnosti, kdy je možné spotřebiče vzdáleně ovládat pomocí ovladače nebo aplikací v mobilním telefonu. Jelikož je více společností vytvářející funkční software, tak nastává množství problémů s kompatibilitou a zákazník proto musí být obzvlášť opatrný. Jednoduchý příklad, který bývá součástí chytré domácnosti, je dálkově ovládaná žárovka, kdy je možné nastavit její sílu záření nebo barvu, kterou svítí. Dále je možné užívat kamerový systém, který neustále nahrává a ukládá určitou stopáž na virtuální úložiště a při pokusu o vniknutí zašle majiteli zprávu na mobilní telefon. Součástí chytré domácnosti může být i ovládání topení, žaluzií nebo kouřových čidel. Jedná se o další možnost, jak zviditelnit nabízené nemovitosti k pronájmu, případně způsob zaujetí zájemců při prohlídce praktickým ukázáním této přidané hodnoty. (Špaček, 2019).

Pomocí PEST analýzy bylo zjištěno, že zvolená společnost je nejvíce ovlivňována politicko-legislativní vlivy, což zapříčiňuje v mnoha směrech její závislost na spolupráci a dodržování mnoha ustanovených pravidel vládou. Často probíraným problémem je stavební zákon a jeho snaha o novelizaci, která by měla zapříčinit zkrácení doby a zjednodušení procesu schvalování staveb. Dále je kladen důraz v novém občanském zákoníku na práva a povinnosti smluvních stran, který blíže specifikuje způsob řešení vzniklých situací. Veškeré aplikované ekonomické faktory poukazují na potenciál Moravskoslezského kraje, smysluplnost investic a budoucí rozvoj. Avšak i přes množství pozitivních vlivů ekonomických faktorů po sociálně-kulturní stránce je zřejmé, že meziročně převládá odliv obyvatelstva. Na druhé straně množství technologických faktorů, které se neustále rozvíjí, vykazují pozitivní dopad. Souhrnně lze tvrdit, že množství ekonomických a technologických vlivů přispívá k podpoře realitního trhu.

3.2 Marketing realitního trhu

Důležitým hráčem na realitním trhu je asociace realitních kanceláří, která na svém webu pravidelně aktualizuje platnou legislativu, seznamy realitních kanceláří, partnery, aktuální inzeráty všech svých členů a spoustu dalších. Jedná se o portál, jehož prostřednictvím lze najít v jednotlivých lokalitách prodej, pronájem, výměnu, dražbu nebo aukci nemovitostí a pozemků ARK (2019).

Kvalitní reklama je základem pro dobrý obchod a právě za ni bývá zodpovědný realitní zprostředkovatel, který by měl disponovat všemi nástroji použitelnými pro správnou marketingovou strategii. Těmi mohou být například vyvěšené prodejní cedule, které upoutají pozornost kolemjdoucích, vypsané inzerce v novinách, kde je nezbytné vybrat jen nejlepší fotografii nebo inzerování na známých realitních serverech (Klein, Kesslerová, 2009). Jeden z nejznámějších inzertních serverů pro nemovitosti je nazván Sreality, kde je pravidelně nabízeno několik desítek tisíc inzerátů. Vyhledávání na portálu je zcela zdarma, avšak tvorba vlastních inzerací, které se umísťují na tento portál, jsou zpoplatněny. Navíc je zde možnost tak zvaného „topování“ inzerátu, což ve své podstatě znamená, že konkrétní inzerát bude poptávajícím stále více na očích. Dalším často využívaným realitním portálem je reality iDNES, který se téměř ničím neodlišuje od ostatních. Zpoplatnění inzerátů se liší mezi realitními kancelářemi a soukromými osobami. Je zde možné najít inzerci nemovitostí a pozemků. Primární rozdíl tohoto realitního portálu je ten, že je uzpůsoben na vyhledávání podle jednotlivých států.

Vzhledem k odporu, který vznikl díky nekřesťanským provizím realitních makléřů, se snaží mezi sebou domlouvat strana nabízejících a poptávajících bez zprostředkovatele. Jeden z potenciálních způsobů zavedl webový portál bezrealitky.cz, který je typický tím, že u žádného prodeje či pronájmu nemovitosti nejsou doprovodné platby za zprostředkování. Opět jsou zde pouze platby spojené s inzerováním a s kontaktováním nabízejících. Takto zrealizovaný proces obchodu je závislý především na důvěře mezi prodávajícím a kupujícím, jelikož na možné chyby při prodeji nebývají strany pojištěny.

Kromě webových inzertních serverů je možné využít i tištěnou formu inzerce. Většina vydávaných novin a časopisů má ustálené prostory kolem textu nebo na celých stranách, na kterých jsou dle rubrik rozčleněné inzeráty. Výhodou těchto inzerací je cílení na konkrétní skupinu čtenářů, kterou lze flexibilně opakovat. Vzhledem k pravidelnosti odběru se jedná o

důvěryhodný zdroj informací, avšak špatná kvalita tisku a krátká doba životnosti mohou být významnou nevýhodou, jak uvádí Machková (2015).

Dnes vznikají společnosti (příkladem může být firma UlovDomov.cz s.r.o.), kterým lze například pronajmout vlastní bytovou jednotku, za kterou pravidelně každý měsíc vyplácí vlastníkovvi sjednanou částku, jinak řečeno nájemné. Nehledě na obsazenost, částka zůstává vždy stejná a veškeré činnosti spojené s pronajímáním přechází do režie konkrétní firmy. Takže vlastník je zbaven rizika z neplacení nájemného a strachu z neobsazenosti bytové jednotky, avšak pravidelně vyplácená částka vlastníkovvi bytové jednotky je o několik procent nižší než částka, kterou skutečně inkasuje zprostředkovávající firma od nájemce.

Jak uvádí Klein, Kesslerová (2009) existují 3 základní oblasti, kterým je zapotřebí se věnovat pro úspěch na realitním trhu. První je nastavení přiměřené ceny, jelikož při nastavení vysoké ceny se nemusí přihlásit jediný zájemce. Dále je nezbytné udržovat nemovitost čistou a připravenou pro zájemce. Poslední oblast se týká správně nastaveného marketingu, který se může vyznačovat kvalitními fotografiemi nebo představením nemovitosti. Dle Procházka, Řezníček (2014) využila úspěšnou marketingovou strategii v období globální finanční krize realitní společnost Kinleigh Folkard and Hayward působící v Londýně. Jejich strategie spočívala ve vydávání magazínu, který poskytoval rady lidem, kteří projevíli zájem o nemovitosti, na co by se měli zaměřit, čeho si všímat, a především jakým aspektům věnovat největší pozornost. Díky této strategii si postupně získávali důvěru a rozšiřovali potenciální klientelu, nehledě na fakt, že se v magazínu postupem času prezentovali jako autorita na trhu realit.

Rychlost úspěšného obchodu je založená na kvalitě vypsání inzerátu. Upoutání pozornosti vychází z dobře vypsání titulu o pár slovech, který by měl doprovázet strohý, avšak výstižný popis nemovitosti a blízkého okolí. Pokud má nemovitost nějaké vady, tak je vhodné na ně rovnou upozornit a připravit se na případné jednání o slevě. Při zaujetí více zájemců se nabízí možnost vypsání konkurzu v určitý den, ve který se všichni dostaví na prohlídku, kde každý nabízí cenu většinou za m² pod tlakem, že někdo z ostatních nabídne více. Taková událost bývá závislá na originalitě nabízené nemovitosti, přičemž se většinou jedná se o lokality, které jsou těžko k dostání. Typické bývá centrum města, které je všeobecně bráno za výjimečné místo doprovázené vysokou cenou (Klein, Kesslerová, 2009).

3.3 Ostatní faktory ovlivňující situaci na realitním trhu

V následující kapitole jsou popsány dodatečné faktory, které objektivně ovlivňují realitní trh v ČR. Jedná se o tržně nastavené nájemné, které ovlivňuje rozhodnutí obyvatel a má dopad na životní standard, dále míra fluktuace nájemníků mezi jednotlivými nemovitostmi a další makroekonomické vlivy.

3.3.1 Rozvržení obyvatel do lokalit podle výše mezd a požadovaného nájemného

Výběr vhodné nemovitosti je dán především její lokalitou a výší požadovaného nájemného. Pokud je pro určitou třídu společnosti nájemné příliš vysoké, tak přichází v úvahu jiná lokalita, která je po cenové stránce dostupnější a ještě snesitelná v dojezdové vzdálenosti do vybraných institucí. Je všeobecně známo, že pronájmy v centru velkoměsta bývají v rámci požadovaného nájemného přemrštěné. Jak uvádí Janasová, Slavata, Ardielli (2014) tak v oblasti Moravskoslezského kraje je nejvyšší požadované nájemné dle statistik MMR v Ostravě. Na druhém místě je Frýdek Místek, důvodem může být rozsáhlá infrastruktura a taktéž krátká dojezdová vzdálenost do přírody. Díky množství vyloučených lokalit je až dvojnásobně nižší průměrné obvyklé nájemné v obci Bruntál. Pro ostravské zaměstnance se kvůli vysokému nájemnému mohou jevit jako alternativní dojezdové lokality Havířov nebo Karviná, jelikož je zde obvyklé nájemné na metr čtvereční znatelně nižší.

Momentálním trendem na trhu je výstavba developerských projektů v centrech velkoměst za účelem brzkého navrácení vynaloženého kapitálu díky vysokému nájemnému. Většinou se jedná o rozlehlé kancelářské prostory nebo malometrážní bytové jednotky, o které vzrostl zájem. Na výstavbu malometrážních bytových prostor má velký vliv tendence jedinců se osamostatnit, kteří upřednostní menší obyvatelné prostory, jelikož s rostoucími m^2 roste i požadované nájemné. Tedy pokud se nejedná o rodinu s dětmi, která pravděpodobně upřednostní nemovitost s více místnostmi, tak je možné nabízet danou bytovou jednotku širokému množství poptávajících.

Neustálé navyšování nájemného může zapříčinit, že se děti budou u svých rodičů držet, dokud si nevytvoří adekvátní kapitál, který by byl vhodný pro osamostatnění. Tento vliv může v dlouhodobém horizontu zapříčinit neobydlenost bytových jednotek vzhledem k jejich neustálé výstavbě. Jelikož mladistvé láká centrum města kvůli blízkosti práce, školy nebo nočnímu životu, tak je vhodné se buď začít párovat, nebo pracovat jako tým pro snížení nákladů na osobu.

Další možností ubytování pro studenty, kromě vysokoškolských kolejí, je nabízený pronájem několika místností v rodinných domech, které rodiče po odchodu svých dětí již nevyužívají. Na základě tohoto tvrzení je možné usuzovat, že se jedná o takzvané dočasné „záměny“ dětí či studentů v domácnosti za účelem snížení vlastních nákladů na bydlení. Vzhledem k faktu, že se jedná spíše o sdílenou domácnost, tak požadované nájemné je v nižší cenové relaci nežli nabízený pronájem samostatných bytových jednotek.

Nemovitosti o jedné nebo dvou místnostech jsou typické pro využívání jednou případně dvěma osobami, které vyhledávají co nejnižší možné nájemné v návaznosti na míru pracovní vytíženosti nebo solventnosti klienta. Jak uvádí Ryska (2016), tak výstavba malometrážních nemovitostí byla určena pro neplatiče, což je skupina nájemníků, kteří zaplatí pouze vstupní poplatky nebo nájemné neplatí ve sjednané výši či době. Nicméně nízkonákladové nemovitosti mohou být středem pozornosti i pro zájemce, kteří jsou zatíženi exekucí nebo insolvencí a pouze tyto nemovitosti mohou považovat jako relevantní z hlediska jejich platební morálky. Další specifickou skupinou pro tento typ nemovitostí jsou tzv. „pendleři“, kteří vyhledávají malé obývací prostory vzhledem k jejich životu na cestách, protože využívají nemovitost především na přespání pár dní v týdnu. Jedná se převážně o skupinu lidí zaměstnaných jako řidiči motorových vozidel na dlouhé či mezinárodní trasy. *Přeshraniční pracovník (tzv. pendler) se vyznačuje tím, že trvalé bydliště má v jednom státě, zatímco pracovní smlouvu má v druhém státě a za práci tudíž dojíždí přes hranice. Jedná se pouze o občany EU a občany ČR*, jak uvádí ministerstvo vnitra České republiky (2020).

3.3.2 Fluktuace nájemníků

Jedním z důležitých faktorů, který musí zohlednit každý pronajímatel bytových jednotek, je míra fluktuace nájemníků. Při jejich častém střídání se zvyšuje pravděpodobnost ztrát z výnosů při neobsazenosti bytu. Každý pronajímatel nemovitosti může do jisté míry předpokládat obsazenost bytové jednotky podle nájemce, kterého si zvolí. Dle Syrový, Tyl (2014) by pronajímatel vzhledem k údržbě nemovitosti, možným problémovým nájemcům či neobsazenosti, měl kalkulovat výnos pouze z deseti ročních nájmů a tím předcházet rizikům. I přes takové, poněkud znepokojivé tvrzení, je realitní trh jedním ze základních investičních příležitostí.

Březina (2016) rozdělil nájemníky do šesti skupin v závislosti na životě, jaký momentálně vedou. První skupinou jsou studenti, kteří tíhnou k vybavenosti bytu i se

zastaralejším nábytkem. Jelikož bydlí po skupinách, mohou si dovolit platit vyšší nájemné, na které se většinou složí jejich rodiče. Po vystudování školy se pravděpodobně odstěhují. Další skupinou jsou senioři, kteří preferují stabilní nižší cenu nájemného a dožití v konkrétní bytové jednotce. Dále lze uvést rodiny s dětmi, které při vyhovující lokalitě setrvávají v kýžené nemovitosti. Avšak při neplacení nájmu je náročné z etické hlediska rodinu vystěhovat. Čtvrtou skupinou jsou ženy nebo muži s vyššími příjmy žijící samostatně v domácnosti, kteří se stěhují například v moment, když si najdou partnera. Pátou skupinou jsou mladé pracující páry, které jsou bez závazků a chtějí si společně vybavit svůj první společný domov. Poslední skupinou jsou tzv. cizinci, kteří vyhledávají krátkodobější nájem, přičemž jsou ochotni si díky vyšším příjmům připlatit za vyšší nájemné v atraktivních bytech.

Pokud by vlastník nemovitosti upřednostňoval možnost krátkodobých pronájmů či formu ubytovací činnosti, tak je možné výnosnost až zdvojnásobit. Avšak s krátkodobými pronájmami je spojené větší množství potíží nehledě na časovou náročnost. Čím kratší časový úsek, tím větší částku musí potenciální nájemce zaplatit, samozřejmě vysokou fluktuací doprovází častá neobsazenost a sezónní výkyvy. Při krátkodobých pronájmech se navyšují náklady na administrativu, pravidelný úklid a taktéž je zapotřebí vynaložit větší množství času na komunikaci s klienty za účelem zprostředkování bezproblémového předávání nemovitosti (Knížková, 2018).

Častým důvodem většiny nájemců, který je nutí se neustále stěhovat, bývá nepřetržitě rostoucí nájemné, které v dlouhodobém horizontu může nabývat již neúnosných hodnot. V závislosti na výši nájemného se naskytá jako alternativa menší pronajímatelný prostor, případně levnější lokalita. V závislosti na těchto výměnách nájemců, kdy dochází k neobsazenosti bytových jednotek a měsíčním ztrátám z nájemného pro vlastníky nemovitosti, je po ekonomické stránce vhodné prodiskutovat s dosavadním nájemcem ideální měsíční sumu, která by vyhovovala oběma stranám. V závislosti na zachování dobrých vztahů a udržení snesitelné výše nájemného je například možné domluvit se s nájemcem, že se bude podílet na údržbě společných prostor a tím i snižovat náklady pronajímatele na provoz nemovitosti. Dalším častým problémem jsou opravy v domácnosti, jež nedostatečně upravuje občanský zákoník definicí drobných oprav, která má na starosti nájemce. Bohužel stále není jasné, jaké oblasti jsou součástí drobných oprav a na druhé straně ty, které spadají do správy vlastníkem nemovitosti. Díky rozumné domluvě při vzniklých komplikacích, na kterých by se mohli podílet obě smluvní strany, je možné předejít zbytečné agresi či rozhořčení z nespravedlnosti a následnému přestěhování nájemce. Součástí povinností každého

pronajímatele je zprostředkovat revizní činnosti veškerých poskytnutých spotřebičů, zda jsou ve stavu způsobilém k užívání a přistupovat zodpovědně k udržení chodu domácnosti, což zajistí pozitivní dopad na nájemce.

3.3.3 Faktory ovlivňující výši nájemného

Nejdůležitějším faktorem, který ovlivňuje výši nájemného je lokalita. Dalším důležitým faktorem je tržní nájemné, které je ovlivňováno mírou nabídky vzhledem k poptávce. Dále lze uvést občanskou vybavenost, dopravní obslužnost, technický stav bytu a jeho velikost (Kropáčková et al., 2017). Ceny nemovitostí vzrůstají dle jejich strategické polohy, což může znázorňovat epicentrum určité výhody, ke které se snaží nemovitosti co nejvíce přiblížit (Ort, 2019). V závislosti na lokalitě nemovitosti se naskytá množství praktických využití. Jedním z nich může být žádost potenciálního nájemce o krátkodobější pronájem nemovitosti v rámci několika měsíců, takže v těchto případech je možné nastavit vyšší akceptovatelnou cenu. Nicméně pokud se takový případ naskytne, je nezbytné připočítat vyšší náklady na administrativu a akceptovat možné prodlevy při střídání nájemníků. Dále Kropáčková et al. (2017) tvrdí, že ve výši nájemného jsou zahrnuty i náklady prosté reprodukce, jelikož povinností pronajímatele je přenechat nájemci pronajaté věci, které musí udržovat v takovém stavu, aby mohly sloužit svému účelu. Další z faktorů, který ovlivňuje cenu bytových jednotek, je míra nezaměstnanosti v regionu. Jelikož zapříčiní růst mezd a s tím spojenou kupní sílu obyvatelstva, což ovlivňuje nárůst cen nemovitostí. Na druhé straně podle Kohout (2013) je nájemné přirovnatelné k dluhopisům, protože o jejich výši rozhodují shodné faktory, avšak pravidlem by mělo být, že výnosy z nájemného by měly dosahovat alespoň stejné míry jako státní dluhopisy. Jedná se o finanční a ekonomické faktory, přičemž příkladem může být výnos do doby splatnosti.

Navyšování nájemného je častým problémem, který většinou nájemníky překvapí z počátku roku, kdy pronajímatel navýší nájemné buď dle zákonem stanovených norem, jako je například míra inflace, která je regulována Českou národní bankou, anebo je další možnost navyšování nájemného, která je závislá na úsudku pronajímatele. Pokud by se jednalo o druhou možnost a měsíční nájemné by překročilo zákonem stanovenou mez, má nájemce možnost odvolat se k soudu. Poté určí soud nájemné na základě stavu nemovitosti a lokality, kde se nachází. Nebere se ohled na sociální postavení či finanční situaci žádné ze smluvních stran, takže je možné, že konečná cena stanovená soudem může být pro nájemce neúnosná.

Dalším faktorem, který ovlivňuje výši nájemného, je rychlost opotřebení nemovitosti, které může například ovlivňovat počet osob v domácnosti. Lze předpokládat, že čím více osob obývá domácnost, tím rychleji se bude daná domácnost opotřebovávat. Každý pronajímatel samozřejmě musí předpokládat určitou míru amortizace, kterou se může pokusit do jisté míry regulovat. S počtem osob souvisí i jejich stáří, kdy je pravděpodobnější, že pokud jsou součástí nastěhovaných osob i děti, mohou být příčinou rychlejšího opotřebení případně v některých ohledech až devastace nemovitosti. Na druhé straně, pokud se nastěhují do bytové jednotky osoby holdující kouření cigaret, přičemž kouř z cigaret se může usadit v omítce, je nezbytné počítat i s těmito dodatečnými náklady na případnou novou interní malbu nemovitosti po jejich odstěhování. Další relevantní přírůžkou k nájemnému může být chov zvířat v domácnosti, jelikož dle jejich počtu a velikosti jsou jedním z vlivů, které působí na rychlost opotřebení domácnosti.

Do výše nájemného ať už cíleně či neúmyslně může vždy zasahovat vláda státu. Jeden z nástrojů, jak uvádí Mruzková, Lisztwanová (2013), který byl využit, je cenové moratorium, což je regulační omezení, které na dobu maximálně 12 měsíců zamezí zvyšování cen. Poslanecká sněmovna dne 22. dubna 2020 schválila cenové moratorium na nájemném s platností od 24. dubna 2020, kdy do odvolání nebude možné navyšovat dohodnuté nájemné ani při vzniku nových smluv. Každý pronajímatel musí dodržet maximální stanovený limit pro nového nájemce, který v konkrétní domácnosti nastavil předchozí smlouvou. Tento návrh vznikl především na ochranu slabší strany (Ministerstvo financí České republiky, 2020). Avšak dle Jurečka et al. (2017) není tento nástroj efektivní, jelikož podporuje obchodování na černém trhu. Nehledě na fakt, že po ukončení cenového moratoria proběhl růst cen de facto do úrovně, které by bylo dosaženo i bez jeho využití. Výrazný vliv na trh nemovitostí projevila vláda České republiky v roce 2020 při epidemii koronaviru, jelikož uzavřela na neurčitou dobu hranice a většinu podniků, čímž snížila množství pracovní síly markantním počtem, dokonce připravila některé obyvatele o zaměstnání. V závislosti na množství opatření vlády, přihlédneme – li k zákazu pohybu, který zároveň doprovází povinná karanténa, proběhl návrh na odpuštění nájemného pro podnikatele na dobu 3-6 měsíců od března roku 2020, u kterého je samozřejmě možné předpokládat prodloužení. Nicméně nařízení vlády se taktéž zaměřilo kompletně na veškeré sjednané nájemní smlouvy u soukromníků na území České republiky, a proto do konce roku 2020 nesmí pronajímatel podat výpověď nájemní smlouvy kvůli neplacení nájemného. Na druhé straně nájemcům byla udělena povinnost do 31.12.2020 zaplatit veškeré pohledávky spojené s pronájmem nemovitosti, tedy žádný měsíc nebude

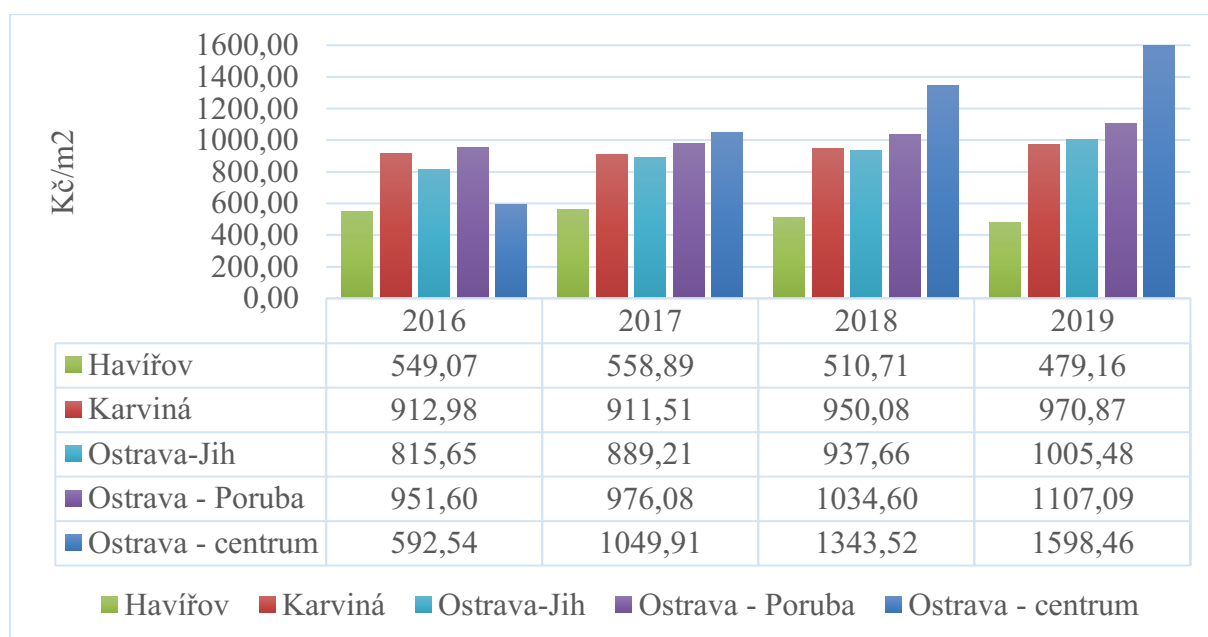
odpuštěn. V některých centrech měst v rámci bytů, které patří městu, proběhlo od března 2020 odpuštění plateb nájemného do odvolání (Vláda České republiky, 2020). Tato prodleva v nájemném může například zapříčinit vznik ztráty z úroků nebo zhodnocení potenciálních investic, jak popisuje Král (2018) se jedná o ušlé výnosy, poněvadž jednotlivci budou nuceni strpět odklad potenciálního zisku z nájemného. V takových případech je adekvátní zvážit, pokud nájemník ztratí práci de facto kvůli nařízení vlády, možnost dočasného snížení nájemného, dokud se nájemce opět nestane likvidní.

4 Analýza výnosnosti nemovitostí a doporučení pro zvýšení rentability

V následující kapitole jsou rozebrány nemovitosti dle typu stavby a využití v různých oblastech Moravskoslezského kraje (MSK) a následně mezi sebou porovnávány díky poskytnutým datům od společnosti působící v oblasti realit. Výsledek porovnání výnosnosti by měl hodnotit momentální situaci vlastněných nemovitostí vzhledem k vývoji realitního trhu. V závislosti na výsledku by firma měla upřednostňovat vybrané lokality v souvislosti s výnosnějším typem stavby.

4.1 Porovnání výnosnosti nemovitostí dle vybraných lokalit MSK pro zděné domy

Oblíbenou volbou obyvatel v MSK bývá bydlení ve zděných domech, které nejčastěji bývají postaveny jako činžovní domy. Jejich preference vychází většinou z toho, že se jedná o stavby s menším počtem bytových jednotek. Následující Graf 4.1 porovnává výnosnost zděných domů v různých lokalitách, který vychází z dat Viz přílohy 1, 2, 5, 6, 8, 9, 11, 14, 15 a 16.



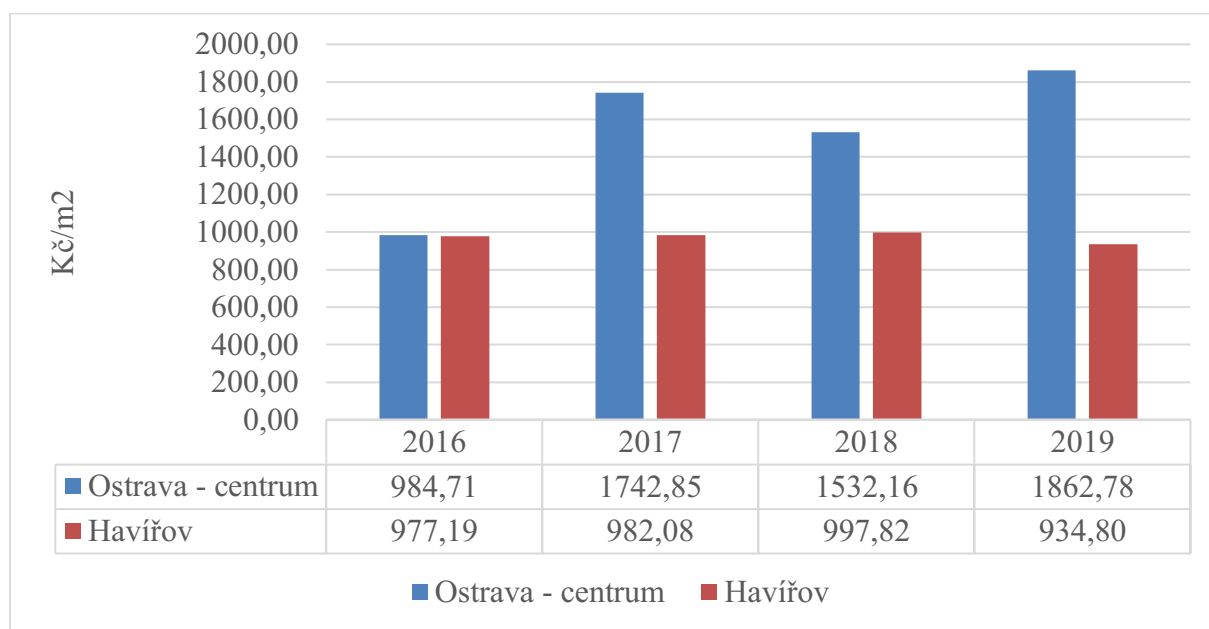
Graf 4.1: Porovnání výnosnosti bytových prostor zděných domů dle lokalit

Zdroj: Vlastní zpracování

Dle výše uvedeného grafu od roku 2016 nejrychleji vzrostla výnosnost zděných domů v centru Ostravy a zároveň v roce 2019 dosáhla nejvyšší výnosnosti 1598,46 Kč/m². Zatímco

výnosnost zděných nemovitostí v Havířově od roku 2016 do roku 2019 klesla. Lokality Ostrava–Poruba a Ostrava-Jih zaznamenaly meziročním růst výnosnosti zděných bytových prostor. Výnosnost zděných bytových prostor v Karviné od roku 2016 do roku 2019 vzrostla o 58 Kč na m², což se může například odrážet na nízké atraktivitě lokality. Většina nemovitostí v Karviné byla postavena v období velkého rozmachu hornictví a po uzavření dolů došlo k odlivu obyvatelstva, takže jsou zde momentálně bytové domy, které jsou obsazeny z pouhých 20 %. Taktéž dochází k demolicím staveb, jelikož některé byty jsou doslova „vybydlené“ a zdemolované, z čehož vychází, že části Karviné jsou považovány za vyloučené oblasti (Čemusová, 2019).

Na druhé straně jsou nebytové prostory, které se od bytových liší svou různorodou využitelností. Následující Graf 4.2, který vychází z dat Viz přílohy 1, 2, 8 a 9, poukazuje na fakt, jak ovlivňují možnosti využití plochy komerčním způsobem výnosnost.



Graf 4.2: Porovnání výnosnosti nebytových prostor zděných domů dle lokalit

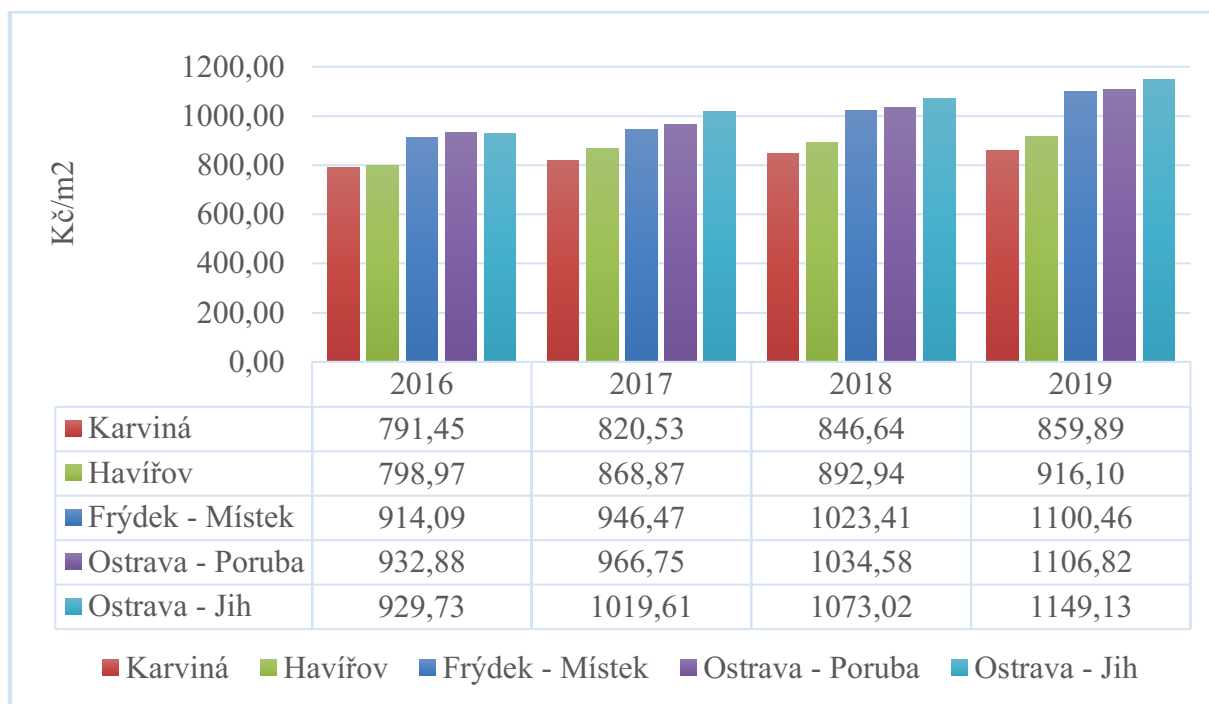
Zdroj: Vlastní zpracování

Cena nebytových prostor v roce 2016 na m² v centru Ostravy byla téměř totožná s oblastí Havířova. Tedy lze polemizovat, zda o komerční prostory v centru Ostravy nebyl zájem nebo byly natolik podhodnoceny. Avšak od roku 2017 do roku 2019 se téměř výnosnost zdvojnásobila vzhledem k roku 2016, takže centrum velkoměsta prokázalo svůj potenciál a nebytové prostory zděných domů dokonce každoročně převýšily výnosnost zděných bytových prostorů. Nebytové prostory v Havířově mezi roky 2016 až 2019 potvrdily

udržitelnost na trhu s průměrnou cenou 973 Kč/m², která dosahuje téměř dvojnásobných hodnot vzhledem k nemovitostem, které jsou vedeny jako bytové prostory.

4.2 Porovnání výnosnosti nemovitostí dle vybraných lokalit MSK pro panelové domy

Moravskoslezský kraj je specifický množstvím panelových domů, které byly postaveny jako ubytovací prostory vzhledem k velkému návalu pracovní síly. Dnes je velice časté tvrzení, že bytové jednotky v panelových domech patří mezi levnější volbu ubytování. V následujícím Grafu 4.3, který vychází z dat Viz přílohy 3, 4, 7, 10, 12, 13 a 17, je tato skutečnost popsána.



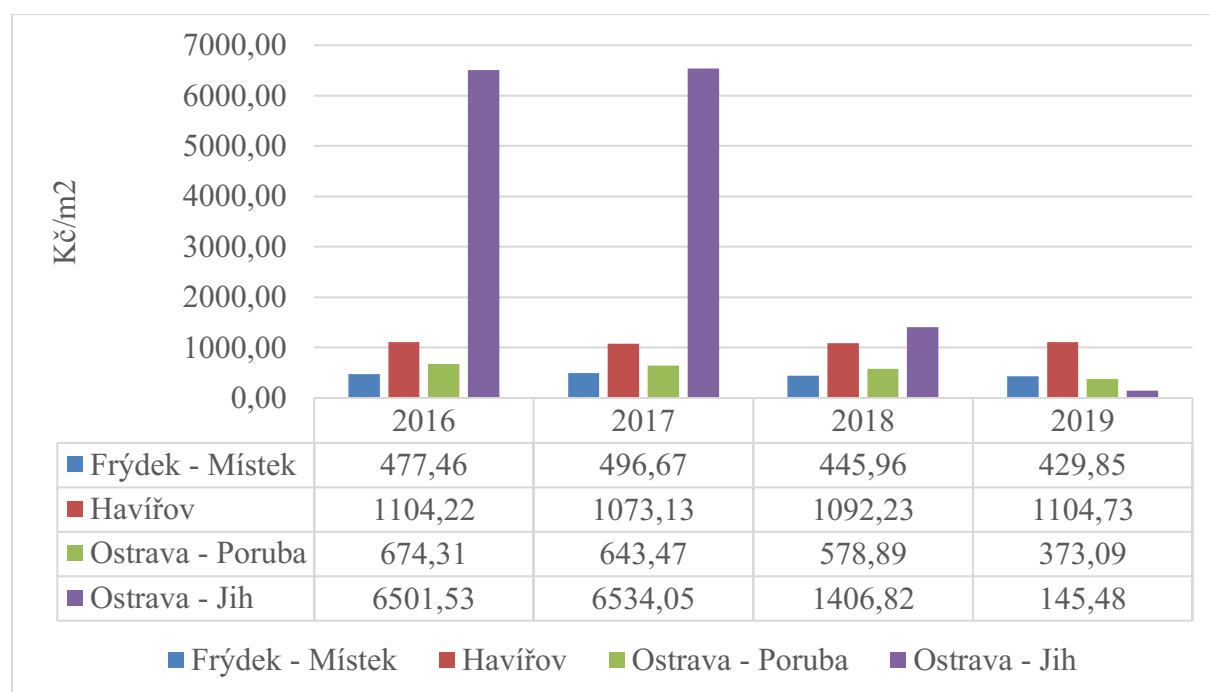
Graf 4.3: Porovnání výnosnosti bytových prostor panelových domů dle lokalit

Zdroj: vlastní zpracování

Z porovnávaných oblastí dosahují nejnižších výnosů každý rok panelové domy umístěné v Karviné. Havířov se tedy jeví jako lukrativnější volba, protože od roku 2016 je vždy výnosnější. Panelové domy ve Frýdku–Místku jsou téměř stejně výnosné jako v Ostravě–Porubě, důvodem může být obdobná míra oblíbenosti. Ostrava–Poruba je typickým útočištěm vysokoškolských studentů a Frýdek–Místek je zase rozlehlé město poblíž přírody. Nejvyšších výnosů dosahují panelové domy umístěné v jižní části Ostravy, které jsou obklopené fungující infrastrukturou. Dle Havlíčková (2018) se z dotačních programů radnice

například financují předzahrádky panelových domů, což napomáhá vzhledu ulic a upoutá tak pozornost většího množství obyvatel. V podstatě jediná lokalita, která potvrdila myšlenku, že bydlení v panelovém domě znamená nižší náklady na bydlení je Karviná. Panelové domy v lokalitách Ostrava-Jih a Havířov jsou prokazatelně dražší volbou oproti zděnému domu v dané lokalitě, zatímco lokalita Ostravy-Poruby meziročně měnila sazby natolik, že v momentální době není znatelný rozdíl mezi panelovou a zděnou stavbou. Z porovnávaných lokalit, vyjma roku 2016 dosahují nejvyšších výnosů panelové domy postavené v lokalitě Ostrava-Jih. Možnou příčinou může být množství přírodních rezervací jako například Polanecká niva, Bělský les nebo Rezavka, které jsou v krátké dojezdové vzdálenosti a působí tak na poptávku po nemovitostech. Obdobnou výhodou disponuje i oblast poblíž Ostravy-Poruby, která je taktéž obklopena přírodou.

Nebytové jednotky v panelových domech jsou poměrně výjimečným útvarem, u kterého lze najít potenciál i při malých rozměrech. Většinou se jedná o jediný komerční prostor, který je součástí bytového komplexu. Tradiční využití bývá formou trafiky, večerky nebo krejčího. Jejich popularitu ukazuje následující Graf 4.4, který vychází z dat Viz přílohy 3, 4, 10, 12, 13 a 17.



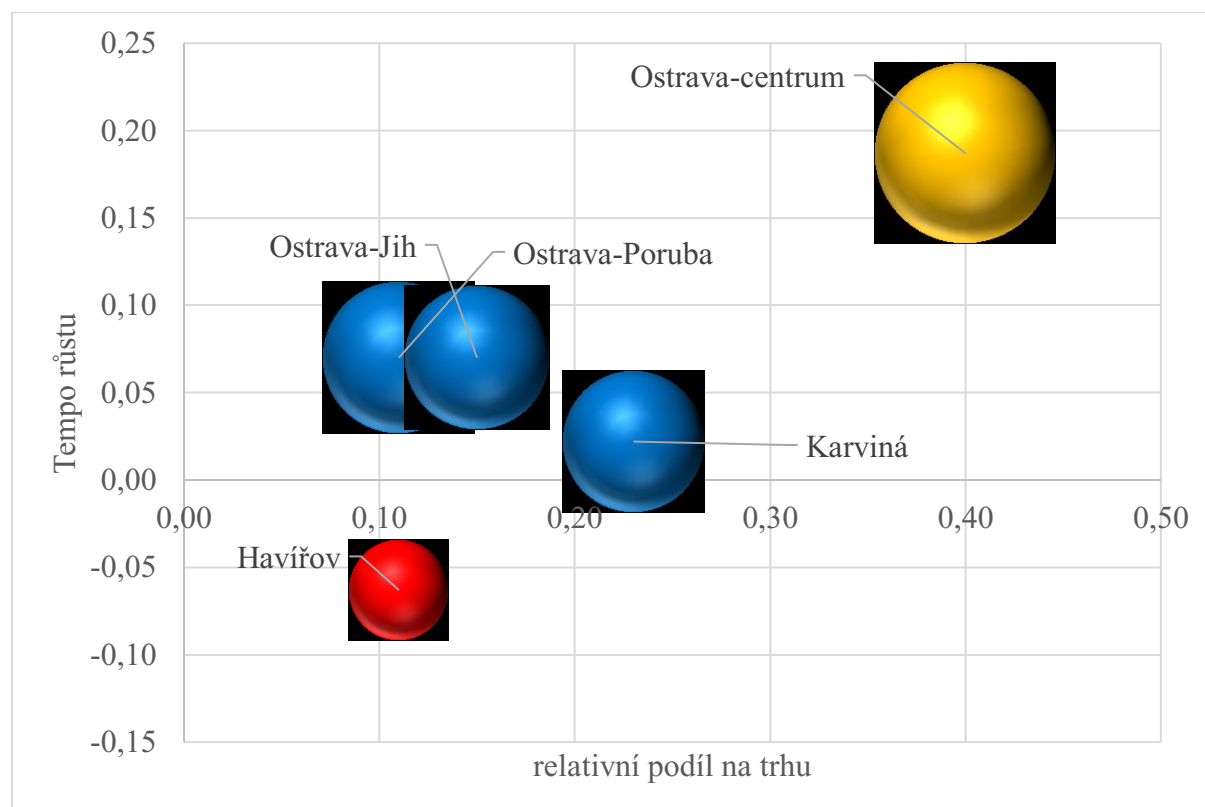
Graf 4.4: Porovnání výnosnosti nebytových prostor panelových domů dle lokalit

Zdroj: vlastní zpracování

Z výše uvedeného grafu je zřejmé, že nebytové prostory umístěné v panelových domech ve Frýdku-Místku dosahovaly v jednotlivých letech zhruba poloviční výnosnosti bytových prostor. Havířov od roku 2016 do roku 2019 ukázal udržitelný potenciál nebytových prostor, jelikož výnosy byly mezi jednotlivými lety vyšší než u bytových prostor. V letech 2016 a 2017 byl zaznamenán boom malometrážních komerčních prostor v lokalitě Ostrava-Jih. V roce 2018 proběhla rekonstrukce a prostory se de facto zdvojnásobily, avšak tento dopad měl na výnosnost opačný efekt, co mohlo být spojeno s vysokým požadovaným nájemným vzhledem k předešlému roku. Popularita nebytových prostor v Ostravě-Porubě má od roku 2016 klesající tendenci i přes svou prestižní lokalitu.

4.3 Portfolio matice

Jak již bylo zmíněno, portfolio matice je často užívaný nástroj pro zobrazení produktů nebo služeb na dvou osách, přičemž jedna udává míru růstu a druhá tržní podíl. Pro znázornění nemovitostí v upravené BCG matici byl využit bublinový viz Graf 4.5, který vychází z dat Viz přílohy 1, 2, 5, 6, 8, 9, 11, 14, 15 a 16, kde velikost bubliny představuje dosahovanou cenu a její umístění tržní podíl a míru růstu.

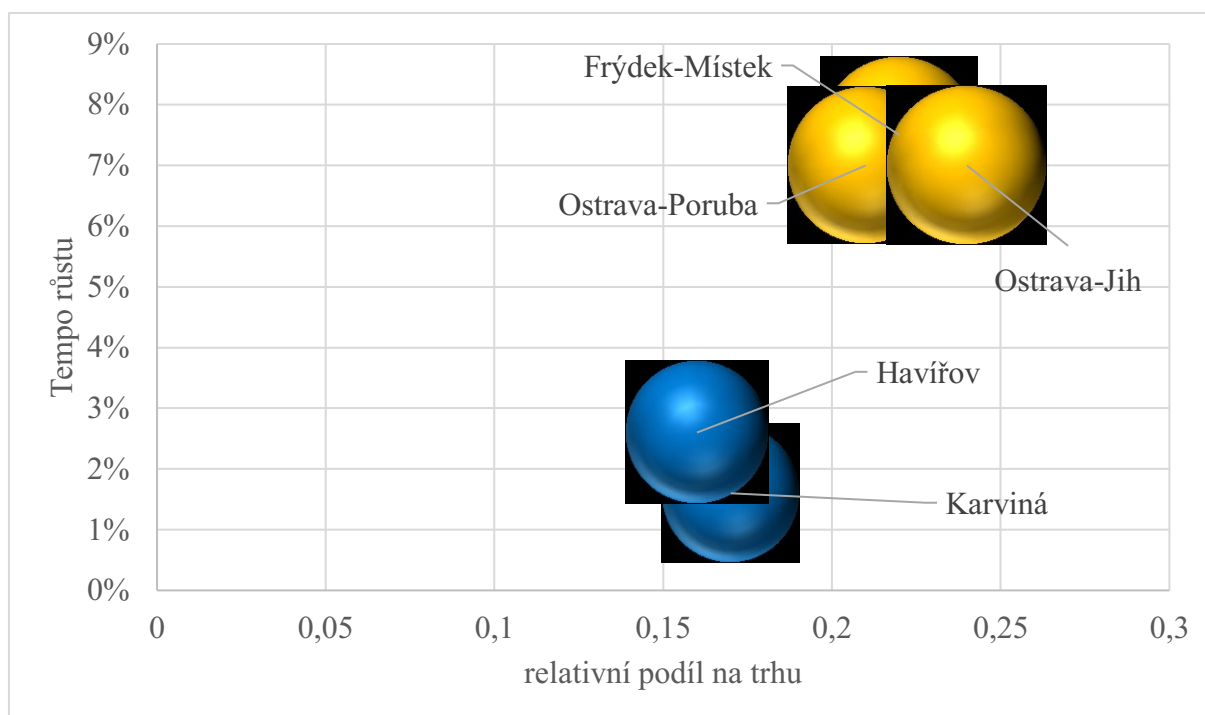


Graf 4.5: Bublinový graf zděných bytových prostor, porovnání let 2018 a 2019

Zdroj: vlastní zpracování

Nejhůře se umístily zděné bytové prostory v oblasti Havířova s největším meziročním poklesem, který činil 6 % a nejnižší výnosovou hodnotou 479,16 Kč na m², takže tyto nemovitosti lze zařadit mezi bídné psy. Další oblast, která zaznamenala růst tentokrát o 2 % byla Karviná, avšak oproti Havířovu vykazuje dvojnásobný tržní podíl. Bez vynakládání investic na nadbytečné zhodnocování je možné zděné nemovitosti z Karviné charakterizovat jako dojně krávy. Dále je možné si na grafu všimnout stejného růstu u nemovitostí umístěných v lokalitách Ostrava-Poruba a Ostrava-Jih o 7 %, nezbytné je podotknout, že se jedná o oblasti, které jsou v podobné vzdálenosti od centra Ostravy. Jedna ze zajímavostí grafu je, že nemovitosti v Ostravě Porubě a v Havířově dosahují stejného tržního podílu ve výši 11 % i přes jejich rozdíl ve výnosnosti. Důvodem je v podstatě téměř trojnásobná potřebná užitná plocha nemovitostí v Havířově oproti Ostravě-Porubě. Vzhledem k umístění na grafu, výnosnosti a tržnímu podílu, je možné zařadit bytové nemovitosti v lokalitách Ostrava-Poruba a Ostrava-Jih také do dojných krav. Poslední porovnávané nemovitosti jsou v oblasti centra Ostravy, které vykazují meziroční růst o 19 %, největší míru výnosnosti a podílu na trhu. Vzhledem k jejich potenciálu a umístění v centru velkoměsta by investice do těchto prostor mohla zapříčinit markantní zhodnocení, takže je možné tyto nemovitosti charakterizovat jako otazníky.

První bublinový graf upozornil na vzniklý problém u zděných bytových prostor lokalizovaných v Havířově, jelikož se jako jediné umístily pod hladinou růstu. Na druhé straně druhý bublinový Graf 4.6, který vychází z dat Viz přílohy 3, 4, 7, 10, 12, 13 a 17, je zaměřen na panelové bytové prostory.



Graf 4.6: Bublinový graf panelových bytových prostor, porovnání let 2018 a 2019

Zdroj: vlastní zpracování

Již od pohledu je zřejmé, že na rozdíl od zděných staveb panelové stavby ve všech lokalitách projevily meziroční růst. V tomto případě dopadly nejhůře prostory v Karviné s meziročním růstem o 1,6 %, což je velice obdobné tempo růstu jako u zděných prostor, takže je možné zařadit do dojných krav i panelové stavby z této oblasti. Druhé místo zaujaly panelové stavby v Havířově s růstem 2,6 %, což značí velký rozdíl potenciálu mezi typem staveb v dané oblasti. Na rozdíl od zděných prostor je možné panelové prostory zařadit mezi dojné krávy. Poměrně zajímavý útvar vznikl mezi zbylými lokalitami, které vykazují podobné ne-li stejné tempo růstu. Panelové stavby v lokalitách Ostrava-Poruba a Ostrava-Jih vzrostly stejnou mírou jako stavby zděné o 7 %, takže lze tvrdit, že v meziročním růstu nezáleželo v daných lokalitách na těchto typech stavby. Díky této nezávislosti a míře růstu je možné obě lokality zařadit mezi otazníky. Nejvyšší nárůst u panelových prostor byl zaznamenán ve Frýdku-Místku o 8 %, přičemž tento fakt může být zapříčiněn atraktivitou lokality, jelikož její výnosnost je podobná oblastem v přilehlých částech Ostravy. Na základě zjištěných dat je možné zařadit panelové bytové prostory mezi otazníky, které se pravděpodobně mohou stát budoucími hvězdami. Nicméně převažující množství otazníků či hvězd nad dojnými kravami může zapříčinit nedostatek potřebných investic na jejich podporu, jak tvrdí Doležal (2017).

4.4 Doporučení pro zvýšení rentability

Ze zjištěných informací o vývoji realitního trhu v MSK, vlastních výpočtů výnosnosti jednotlivých typů nemovitostí a v neposlední řadě také vlastní pracovní zkušenosti v oblasti realit, lze navrhnout následující doporučení, která by mohla vést ke zvýšení výnosnosti analyzovaných realit. Doporučení jsou zobecněna pro bytové jednotky.

Dnešní doba se považuje za velice úspěšnou, takže jedním z předpokladů úspěšné společnosti je, že bude držet krok s dobou. Jelikož neustále stoupá popularita videoprohlídek, tak jejich zavedení u jednotlivých bytových jednotek by mělo upoutat pozornost většího počtu poptávajících. De facto stačí vložit odkaz videoprohlídky k nemovitosti, který upoutá pozornost a pravděpodobně ušetří čas realitnímu makléři a všem poptávajícím, protože už nebude tolik nezbytná realizace osobní prohlídky. Pro náročnější klientelu vznikla možnost virtuální prohlídky, což znamená, pokud zájemci disponují potřebným zařízením, mohou si z pohodlí domova „projít“ inzerovanou nemovitost a podívat se ni ze všech úhlů. Podstatu videoprohlídek lze považovat za velice příhodné řešení v dobách virových epidemií, kdy zpravidla není mezilidský kontakt vyhledáván.

Dokonalá úprava nabízené nemovitosti je dnes brána jako samozřejmost a díky kvalitním fotografiím je možné vyčnívat z řady konkurentů, kteří na trhu působí. Na toto téma vzniklo zaměření, které zaujalo svůj název jako „homestaging“. Tedy pokud se nabízí k pronájmu zrekonstruovaný byt, který není tolik atraktivní pro veřejnost, tak právě znalosti homestagingu mohou pomoci k zajímavější úpravě bytu a tím i nalezení nájemce. Protože vzniklé prodlevy při střídání nájemců a tím způsobené ztráty jsou noční můrou každého pronajímatele. Nicméně díky volbě vhodného nábytku, který lze považovat za zhodnocení nemovitosti, je možné nastavit vyšší měsíční požadovanou sazbu za nájemné.

Každý potenciální klient hledající pronájem nemovitosti se liší svými požadavky, avšak všichni mají jedno společné, a tím je uspokojení potřeb na maximální možné výši. Vytvoření chytré domácnosti v lukrativních lokalitách pro klientelu, která vyhledává luxusní pobyt by mohlo zaujmout větší množství bonitních klientů. Nicméně není nezbytné vylepšovat pouze nejvýnosnější nemovitosti, nýbrž i ostatní bytové jednotky, které projevují potenciál, například dálkově ovládané žaluzie nebo žárovky by potěšily všechny zákaznické segmenty.

Pokud by se vycházelo ze zjištěných dat upravené BCG matice zděných bytových prostor, je zřejmé, že tržní podíl nemovitostí v Havířově vzhledem k jejich výnosnosti je zbytečně velký. Za adekvátních podmínek by bylo smysluplné prodat tyto nemovitosti a investovat do zděných bytových prostor lokalizovaných v centru Ostravy, jelikož prokazují znatelné zhodnocení. Případně by bylo možné investovat díky získaným prostředkům z prodeje nemovitostí v Havířově do udržení chodu dojných krav prostřednictvím homestagingu, který by zaujal širší veřejnost. Na druhé straně druhý bublinový graf poukazuje na fakt, že panelové stavby v porovnávaných lokalitách vykazují meziroční rostoucí tendenci, přičemž například oblast Frýdku-Místku se jeví jako jedna z vhodných k investování.

Vzniklá neobydlenost bytových jednotek v neatraktivních lokalitách, které jsou až desítky kilometrů od středisek pracovních míst, je častým problémem, přičemž v takových lokalitách nebývá například ani zaběhnutá infrastruktura. Řešením by mohla být korekce měsíčního nájemného vzhledem ke ztrátám, které vznikly pravidelnou údržbou, aby byla nemovitost stále připravena pro dalšího klienta. Tedy prozatímní nastavení nájemného do výše vynakládaných měsíčních nákladů s tím, že by smlouva stanovovala navyšování nájemného každého půl roku o určitou částku. Případně se naskýtá druhá možnost, kterou je, jak uvádí Janasová, Slavata, Ardielli (2014) monitorování inzercí na realitních portálech u kterých by byl předmětem zájmu počet dní mezi publikováním inzerce a stažením inzerátu. Na základě analýzy rychlosti pronájmu nabízených bytových jednotek by bylo možné vyhodnotit vhodnou cenu v konkrétní lokalitě a tím snížit možné ztráty z neobydlenosti. Dále je možné případnou požadovanou jistinu ve výši až 3 měsíčních nájmů, která se obvykle skládá při podpisu smlouvy sjednat formou splátkového kalendáře a tím zpřístupnit nemovitost většímu množství zájemců.

Většina dnešních inzerátů na realitních portálech někde uvnitř textu uvádí, že si majitel nepřeje chov domácích mazlíčků v domácnosti. Případně se pak s realitním makléřem debatuje na téma, o jaké zvíře se jedná, jak je vycvičené nebo velké. Jelikož Česká republika je proslulá množstvím psů na obyvatele, tak zavedení značky pro přístup zvířat do nemovitostí u inzerátů by potěšilo určitě velké množství zájemců, způsobilo pozitivní ohlas a především ušetřilo čas všem stranám.

Další vhodná značka u inzerátů, která by si našla na trhu své místo, by byla bezbariérovost nemovitostí. Podle statistik Českého statistického úřadu z roku 2018 je zhruba

1 152 000 osob se zdravotním postižením v České republice, což tvoří 13 % obyvatel České republiky, kteří vyhledávají specifické nemovitosti vyhovující vzhledem k jejich zdravotnímu stavu. Jeden z mnoha handicapů, na které je možné se zaměřit, je slepota. Vytvoření audio prohlídky je jeden z potenciálních způsobů, který by uspokojil potřeby širší oblasti zájemců. Další možností, jak vyhovět lidem s hendikepem například dolních končetin, je tvorba ramp u vstupu do nemovitostí, případně instalace elektrických sedaček do schodiště.

Stále se vyhrcoje problematika kuřáků a dnes si většina pronajímatelů nepřeje, aby se uvnitř domácnosti kouřilo. Jednou z alternativ, která řeší tento problém, je balkon či terasa, avšak pokud domácnost něco takového postrádá, mohou být nájemci vyhnáni kouřit před dům. Tedy další značkou u inzerátů, která by sporům s kuřáky mohla předcházet, je například přeškrtnutá cigareta u inzerátu.

Každý potenciální klient, který shání pronájem bytové jednotky, především vyžaduje výběr z několika alternativ, aby své finální rozhodnutí mohl něčím podložit. Momentálně existují desítky realitních serverů, které inzerují nepřehledné množství nabídek jak k pronájmu, tak k prodeji a pro laika může být náročné se na jednotlivých portálech zorientovat a vybrat si ideální místo pro bydlení. Proto by měly být všechny inzeráty jednoduché a stručné, aby bylo již od pohledu zřejmé, jakým směrem se zájemci chtějí ubírat a čemu by měli především věnovat pozornost. Díky stručnosti inzerátů je větší pravděpodobnost, že nebude docházet k vyčerpávání z dlouhavého čtení a tím dojde k většímu množství poptávek, které se budou jevit pro zájemce zajímavé.

Vzhledem ke zjištěné výnosnosti panelových domů, které jsou v blízkosti přírodních rezervací, je vhodné se zaměřit výhradně na životní prostředí přilehlé k dané nemovitosti. Úprava blízkého okolí stavby, která je pronajímána jako například vodorovná dlažba do domu nebo péče o drobné zahrádky vázané ke stavbě, by měla být samozřejmostí. Na druhé straně péče a úprava vnitřních společných prostor je také důležitý aspekt, který je nezbytné zohlednit, jelikož právě tato místa spatří každý ze zájemců dříve než kýženou domácnost.

Jelikož některé části Ostravy jsou natolik přeplněné vozidly, že zaparkování poblíž pronajímané nemovitosti většinou není možné, tak možnost pronájmu parkovacích míst zároveň s bytovou jednotkou by mohla být skvělou reklamou společnosti. Řešením by mohla být stavba vícepodlažní hromadné garáže v epicentru vzniklého problému nebo stavba podzemních garáží ve vytížených lokalitách.

Vybavený či nevybavený byt je jedním z důležitých aspektů, kterým je nebytné se zabývat. Kompletní vybavenost bytu by mohla zaujmout širokou škálu veřejnosti od studentů, kteří rádi přijdou jen s taškou, až po cizince, kteří většinou pobývají v určité lokalitě kratší dobu a nevdají jim si připlatit za luxus. Na druhé straně jsou například rodiny s dětmi, které preferují nevybavenou domácnost a raději si vše upraví dle svých potřeb. Z čehož vychází, že by bylo vhodné vybavit bytové jednotky s neprůchozími pokoji poblíž fakult vysokých škol nebo bytové jednotky, které se jeví výjimečně svou dispozicí, výhledem či umístěním a nastavení vyššího nájemného by nemělo být překážkou.

Jak již bylo uvedeno v předchozí kapitole, existuje několik skupin, do kterých lze rozřadit nájemníky dle různých charakteristik nebo potřeb. Další možností, jak najít adekvátního nájemce, může být krátké představení lokality, ve které se nachází konkrétní nemovitost, což může pomoci poptávajícím v rozhodování, zda je určitá oblast adekvátní k bydlení nebo například vhodná pro zakládání rodiny či studium.

Dále je zapotřebí zvážit oportunitní náklady, jak uvádí Král (2018), tak se jedná o výnosy, o které podnik přichází, jelikož určitou činnost nerealizuje. Tedy nezbytnou činností takřka každého pronajímatele by měly být pravidelné prohlídky bytových jednotek, zda nájemci jednají v souladu se smlouvou a zákonem. Jestli neprovádí nepovolené přestavby, případně zda opotřebení bytové jednotky odpovídá uplynulé době. I toto jednání může předcházet nákladům, které by mohly být do budoucna zbytečně vynaloženy.

Na druhé straně je vhodné se zaměřit na problematiku oportunitních výnosů, kterou popisuje Král (2018, s. 97) jako „*náklady, kterým se podnik tím, že určitou variantu dalšího vývoje neuskutečňuje, vyhýbá.*“ S čímž je spojen zjevný potenciál nebytových prostor v panelových domech. Důvodem může být výjimečnost a nedostatkovost těchto prostor. Typickým využitím bývá realizace trafiky v přízemí stavby nebo prodejny, která si vystačí s malometrážním prostorem.

Dalším aspektem, kterým se odlišují zájemci o bydlení je potřebná doba poptávaného pronájmu. Na jedné straně jsou klienti, kteří vyhledávají pronájem bytové jednotky na několik let a na druhé straně je potenciální klientela, která „migruje“ po celé České republice za získanými pracovními zakázkami. Pro uspokojení potřeb všech by bylo adekvátním řešením vyčlenění několika bytových jednotek s vyšší marží, které by byly uzpůsobeny právě pro tyto klienty.

Pravidelně rozebírané téma ohledně nízkých důchodů seniorů i přes jejich navyšování, pravděpodobně zaregistroval téměř každý občan České republiky. Momentálním trendem na trhu s pronájmy je, že se senioři snaží udržovat v párech v malometrážních nemovitostech vzhledem k vysokému tržnímu nájemnému a nedostačujícím důchodům. Nehledě na situaci, kdy se člověk v důchodovém věku ocitne v domácnosti sám a je odkázán na sociální systém. Příkladem mohou být příspěvky na bydlení, které slouží na udržení chodu domácnosti. Tato problematika dostala nové řešení v podobě výstavby komunitních center, které jsou určeny výhradně pro lidi v důchodovém věku. Je zde kladen důraz na mezilidskou spolupráci, která se může jevit jako lepší volba než například dnes kapacitně naplněné domovy pro seniory. Díky podpoře z fondů EU se jedná o možnou investici, která zahrnuje pouze částečnou finanční spoluúčast realizátora.

5 Závěr

Realitní trh ovlivňuje život každého člověka a de facto rozřazuje obyvatelstvo do jednotlivých tříd dle bonity. Lze tvrdit, že životní styl se odráží i na pronajímané nemovitosti. Pro získání informací ohledně nemovitostí byl využit controllingový tým vybrané společnosti, se kterým pokračovala spolupráce během tvorby celé práce. Na základě poskytnutých dat od roku 2016 do 2019 byla provedena jejich interpretace, po které následovala doporučení na zvýšení rentability.

Cílem práce bylo zjistit výnosnost nemovitostí v Moravskoslezském kraji a jejich porovnání v jednotlivých lokalitách s ohledem na typ stavby. Porovnávání proběhlo pomocí sloupcových grafů, u kterých je zřetelné, že převažuje rostoucí tendence výnosů. Dle porovnávaných lokalit se z bytových prostor prokázaly jako nejvýnosnější zděné stavby postavené v centru Ostravy, které momentálně zastávají roli nejsilnějšího hráče ze všech porovnávaných lokalit. Naproti tomu zděné bytové prostory v Havířově vykazují pravidelný meziroční pokles výnosů a jejich držení se jeví pro společnost problematické. Taktéž lze zaznamenat potenciál i u zděných nebytových prostor umístěných v centru Ostravy.

Často opakované tvrzení, že panelový dům je levnější variantou bydlení, vyvrací například zjištěná data u nemovitostí z Ostravy-Poruby, kde nebyl šetřením poznán žádný výrazný rozdíl mezi panelovými a zděnými byty. Dokonce panelové bytové prostory v oblasti Ostrava-Jih pravidelně od roku 2016 vykazovaly větší výnosnost než zděné domy. S čímž je spojen pravidelný meziroční růst výnosnosti všech porovnávaných panelových domů v jednotlivých lokalitách, přičemž nejvyšších výnosů dosahovaly v oblastech přilehlých centru Ostravy, avšak největší potenciál od roku 2018 byl zjištěn u panelových bytových domů ve Frýdku-Místku.

Přestože realitní společnost vlastní velké množství nemovitostí rozprostřených po různých částech Moravskoslezského kraje, na které působí jak makroekonomické vlivy, tak široká konkurence, nejeví známky problémů s neobydleností a případného krachu. Avšak za pomoci PEST analýzy bylo zjištěno, že kritickou oblastí pro firmu je odliv obyvatelstva z kraje, který může zapříčinit nevyužití vytvořených kapacit. Další problematickou oblastí je úroveň stavebních povolení v České republice, která zpomaluje potenciální rozvoj společnosti.

Seznam použité literatury

1. BRADÁČ, Albert. et al. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016, 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1
2. DOLEŽAL, Jan. *Projektový management: komplexně, prakticky a podle světových standardů*. Praha: Grada Publishing, 2016. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-5620-2.
3. DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitých věcí*. Vydání první. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2015, 155 s. Vysokoškolská skripta. ISBN 978-80-245-2110-7.
4. JAKUBÍKOVÁ, Dagmar. *Strategický marketing: strategie a trendy*. 2., rozš. vyd. Praha: Grada, 2013. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-4670-8.
5. JANUŠ, Jan a Kristián LÉKO. *Kurz právní sebeobrany*. Praha: Grada, 2016. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-271-0195-5.
6. JUREČKA, Václav. *Makroekonomie*. 3., aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Grada Publishing, 2017. Expert (Grada). ISBN 978-80-271-0251-8.
7. JUREČKA, Václav. *Mikroekonomie*. 3., aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Grada Publishing, 2018. Expert (Grada). ISBN 978-80-271-0146-7.
8. KLEIN, Štěpán a Petra KESSLEROVÁ. *Jak prodat nemovitost v době krize*. Praha: Grada, 2009. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-3200-8.
9. KOHOUT, Pavel. *Investiční strategie pro třetí tisíciletí*. 7., aktualiz. a přeprac. vyd. Praha: Grada, 2013. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-5064-4.
10. KRÁL, Bohumil. *Manažerské účetnictví*. 4. rozšířené a aktualizované vydání. Praha: Management Press, 2018. ISBN 978-80-7261-568-1.
11. KROPÁČKOVÁ, S., M. ČUDOVÁ, T. ŠIMEČEK, T. PODŠKUBKA, M. LAIPOLD, V. BRODECKÁ a R. HLÚŠKOVÁ. *Bytové domy, zdroj příjmů i povinností: komplexní průvodce od A do Z : rady a zkušenosti odborníků z praxe: správa nemovitostí v daňových a právních souvislostech*. Praha: 1. VOX, 2017. ISBN 978-80-87480-53-3.
12. KUDA, F., V. BERAN, P. DLASK a E. BERÁNKOVÁ. *Management ekonomiky správy majetku*. Praha: Professional Publishing, 2018. ISBN 978-80-88260-03-5.
13. MACHKOVÁ, Hana. *Mezinárodní marketing: [strategické trendy a příklady z praxe]*. 4. vyd. Praha: Grada, 2015. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-5366-9.
14. MRUZKOVÁ, Jarmila a Karolina LISZTWANOVÁ. *Teorie nákladů, kalkulace a ceny*. Ostrava: VŠB-TU Ostrava, 2013. Series of economics textbooks, v. 9 (2013). ISBN 978-80-248-3164-0.

15. Nový občanský zákoník: zákon č. 89/2012 Sb. ze dne 3. února 2012. Praha: Ústav práva a právní vědy, 2014. Právo a management. ISBN 978-80-87974-01-8.
16. Oceňování: zákon o oceňování majetku, vyhláška o oceňování majetku, další předpisy : podle stavu k .. Ostrava: Sagit, 1995. ÚZ. ISBN 978-80-7488-362-0.
17. ORT, Petr a Olga ŠEFLOVÁ ORTOVÁ. *Oceňování nemovitostí v praxi*. Praha: Leges, 2017. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-234-9.
18. ORT, Petr. *Analýza realitního trhu*. Praha: Leges, 2019. Praktik. ISBN 978-80-7502-364-3.
19. PILÁŘOVÁ, Irena. *Leadership & management development: role, úlohy a kompetence managerů a lídrů*. Praha: Grada, 2016. ISBN 978-80-247-5721-6.
20. POPESKO, Boris a Šárka PAPADAKI. *Moderní metody řízení nákladů: jak dosáhnout efektivního vynakládání nákladů a jejich snížení*. 2., aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Grada Publishing, 2016. Prosperita firmy. ISBN 978-80-247-5773-5.
21. PROCHÁZKA, Tomáš a Josef ŘEZNÍČEK. *Obsahový marketing*. Brno: Computer Press, 2014. ISBN 978-80-251-4152-6.
22. RUBÁKOVÁ, Věra. *Účetnictví pro úplné začátečníky*. Deváté vydání. Praha: Grada Publishing, 2015. Účetnictví a daně (Grada). ISBN 978-80-247-9693-2.
23. RYSKA, Petr. *Praha neznámá: procházky po netradičních místech a zákoutích*. Praha: Grada Publishing, 2016-. ISBN 978-80-247-5651-6
24. SKÁLOVÁ, Jana. *Podvojně účetnictví 2018*. Dvacáté čtvrté vydání. Praha: Grada Publishing, 2018. Účetnictví a daně (Grada). ISBN 978-80-271-0868-8.
25. SLOUKA, David. *Vedení a marketing malých zdravotnických zařízení: příručka pro praxi*. Praha: Grada Publishing, 2017. ISBN 978-80-271-0469-7.
26. SRPOVÁ, Jitka a Václav ŘEHOŘ. *Základy podnikání: teoretické poznatky, příklady a zkušenosti českých podnikatelů*. Praha: Grada, 2010. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-3339-5
27. SYROVÝ, Petr a Tomáš TYL. *Osobní finance: řízení financí pro každého*. 2., aktualiz. vyd. Praha: Grada, 2014. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-4832-0.
28. SYROVÝ, Petr. *Investování pro začátečníky*. 3. zcela přepracované vydání. Praha: Grada Publishing, 2016. Investice. ISBN 978-80-271-0092-7.
29. TARABA, Milan a Lenka VESELÁ. *Rádce nájemníka bytu*. 8., zcela přepracované vydání. Praha: Grada, 2015. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5030-9.
30. VYCHOPENĚ, Jiří. *Nemovitě věci v podnikání*. 3. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2018. ISBN 9788075980045.
31. WEYGANDT, J. J., P. D. KIMMEL a D. E. KIESO. *Financial accounting*. Eleventh edition. Hoboken, NJ: Wiley, [2019]. ISBN 978-1119594598.

32. Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty: zákon o DPH : směrnice Rady EU o společném systému DPH, informace a sdělení Generálního finančního ředitelství : redakční uzávěrka .. Ostrava: Sagit, 2005. ÚZ. ISBN 978-80-7488-377-4.
33. Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí a ve znění pozdějších novel včetně zákona č. ... : aktuální úplné znění účinné od .. Praha: Dashöfer, 2005. AZ (Dashöfer).
34. Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů ve znění pozdějších předpisů (ZDP). Praha: Dashöfer, c2005-2012. AZ (Dashöfer).

Seznam použitých elektronických zdrojů

35. Ambience Design. *Homestaging* [online]. ©2018 [cit. 2020-04-19]. Dostupné z: <https://www.homestaging.cz/sluzby>
36. Asociace realitních kanceláří České republiky [online]. ARK: ©2019 [cit. 2020-03-26]. Dostupné z: <https://www.arkcr.cz/>
37. Asociace realitních kanceláří České republiky [online]. ARK: *Cenová mapa Asociace realitních kanceláří ČR*. 11. 4. 2017 [cit. 2020-03-18]. Dostupné z: <https://www.cenovamapa.eu/cnm/#/map>
38. CUŘÍNOVÁ, Petra. *Bytová výstavba v roce 2018* [online]. 2019 [cit. 2020-03-19]. Dostupné z: <https://www.statistikaamy.cz/2019/04/bytova-vystavba-v-roce-2018/>
39. ČERVENÝ, Karel. *A jak se z Dojné krávy stane Bídny pes?* [online]. 3. červenec 2017 [cit. 2020-04-21]. Dostupné z: https://www.technickytydenik.cz/rubriky/serialy/predpoklady-uspesnych-inovaci/a-jak-se-z-dojne-kravy-stane-bidny-pes_41130.html
40. Česká národní banka [online]. ČNB: *Měnová politika: Cílování inflace v ČR* [online]. © 2019 [cit. 2020-04-08]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/cilovani/>
41. Česká tisková kancelář [online]. ČTK. *GfK: Rozdíly v kupní síly obyvatel českých regionů se snižují*. © 26. 11. 2018 [cit. 2020-03-12]. Dostupné z: <https://www.investicniweb.cz/news-gfk-rozdily-v-kupni-sily-obyvatel-ceskych-regionu-se-snizuji/>
42. Český statistický úřad [online]. ČSÚ: *Česká republika od roku 1989 v číslech*. 2019 [cit. 2020-04-08]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/ceska-republika-od-roku-1989-v-cislech-2018#11>
43. Český statistický úřad [online]. ČSÚ: *Klasifikace ekonomických činností (CZ-NACE)* © 2019 [cit. -03-26]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/klasifikace-ekonomickych-cinnosti-cz-nace>
44. Český statistický úřad [online]. ČSÚ: *Výběrové šetření osob se zdravotním postižením - 2018* ©2019 [cit. 2020-03-30]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyberove-setreni-osob-se-zdravotnim-postizenim-2018>
45. Český statistický úřad [online]. ČSÚ: *Zahájené a dokončené byty - vybrané území*. 2020 [cit. 2020-04-08]. Dostupné z: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&ds=ds246&pvo=BYT02-F&skupId=1353&filtr=G%7EF_M%7EF_Z%7EF_R%7ET_P%7E_S%7E_null_null_&katalog=30836&u=v62__VUZEMI__100__3140&str=v62#w=

46. Český statistický úřad. *Tab. 253 Domy a obydlí mimo bytový fond podle obydlenosti, počtu bytů a obvykle bydlících osob a podle druhu domu - Moravskoslezský kraj: definitivní výsledky podle obvyklého pobytu* [online]. ČSÚ: 26. 3. 2011 [cit. 2020-03-19]. Dostupné z: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt-vyhledavani&vyhltext=bytov%25C3%25BD%2Bfond&bkvt=Ynl0b3bDvSBmb25k&pvo=SPKR253&z=T&f=TABULKA&filtr=G%7EF_M%7EF_Z%7EF_R%7EF_P%7E_S%7E_U%7E301_null_&katalog=all&pvokc=100&pvoch=3140#fx=0
47. *Doing business 2020*. Washington: World Bank Group, 2019. ISBN 978-1-4648-1440-2.
48. DOLEŽAL, Tomáš. *Oceňování nájemného* [online]. © 2013 [cit. 2020-03-08]. Dostupné z: <http://www.tomas-dolezal.cz/ocenovani-najemneho>
49. KAUSTA, Petr. *Na co si dávat pozor při uzavírání nájemní smlouvy k bytu z pohledu nájemce* [online]. [cit. 2020-04-08]. Dostupné z: <https://www.pravnilinka.cz/bezplatna-pravni-poradna-zdarma/najemni-smlouva.html>
50. Knight Frank Research. *GLOBAL HOUSE PRICE INDEX Q2 2019* [online]. © 2019 [cit. 2020-03-24]. Dostupné z: <https://content.knightfrank.com/research/84/documents/en/global-house-price-index-q2-2019-6639.pdf>
51. MAXIMA REALITY s.r.o. [online]. © 2020 [cit. 2020-05-02]. Dostupné z: www.coldwellbanker-czech.cz
52. MILLEROVÁ, Klára. *Bostonská matice růstu a tržního podílu aneb situační analýza portfolia společnosti* [online]. 21.9.2017 [cit. 2020-03-24]. Dostupné z: <https://chcipracovat.info/bostonska-matrice-rustu-a-trzniho-podilu-aneb-situacni-analyza-portfolia-spolecnosti/>
53. Ministerstvo financí České republiky [online]. MFČR: *Nájemné z bytů se během mimořádných opatření nebude zvyšovat*, 23. 4. 2020 [cit. 2020-05-01]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/aktualne/tiskove-zpravy/2020/najemne-z-bytu-se-behem-mimoradnych-opat-38290>
54. Ministerstvo vnitra České republiky [online]. MVČR: *COVID19: Přeshraniční pracovníci (tzv. pendleři)* ©2020, 14. dubna 2020 [cit. 2020-04-18]. Dostupné z: <https://www.mvcr.cz/clanek/preshranicni-pracovnici-tzv-pendleri.aspx>
55. POCAROVÁ, Jana. *Hypotéky v roce 2020: Skokové navýšení úrokových sazeb nás nečeká* [online]. 2019 [cit. 2020-04-08]. Dostupné z: <https://www.e15.cz/finexpert/pujcujeme-si/hypoteky-v-roce-2020-skokove-navyseni-urokovych-sazeb-nas-neceka-1366752>

56. POKORNÁ, Tereza. *Co se děje na českém realitním trhu? Aneb hlavní důvody neustálého růstu cen* [online]. 2019 [cit. 2020-04-08]. Dostupné z: <https://www.peak.cz/co-se-deje-na-ceskem-realitnim-trhu-aneb-hlavni-duvody-neustaleho-rustu-cen/15304/>
57. POLOLÁNÍK, Lukáš. *Jak se daní pronájem?* [online]. 21.02.2020 [cit. 2020-03-11]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/zpravy/finance/29026-vite-jak-se-dani-prijmy-z-pronajmu-bytu/>
58. SLAVÍKOVÁ, Denisa. *Kam až sahá ochrana nájemce?* [online]. 10. 8. 2016 [cit. 2020-03-11]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/kam-az-saha-ochrana-najemce-102473.html>
59. ŠPAČEK, Jakub. *Jak vypadají chytré domácnosti na tuzemském trhu?* [online]. ©28.3.2019 [cit. 2020-04-06]. Dostupné z: <https://www.procomputing.cz/2019/03/jak-vypadaji-chytre-domacnosti-na-tuzemskem-trhu/>
60. ŠTALMACH, Darek. *V Ostravě se mělo těžit do roku 2050. Pod městem zůstaly miliony tun uhlí* [online]. ©26. srpna 2016 [cit. 2020-03-19]. Dostupné z: https://www.idnes.cz/ostava/zpravy/hornicky-serial-tezit-se-v-ostrave-melo-do-roku-2050.A160826_2269079_ostava-zpravy_woj
61. The world bank. *Doing business: Dealing with Construction Permits* [online]. © 2020 [cit. 2020-04-08]. Dostupné z: <https://www.doingbusiness.org/en/data/exploretopics/dealing-with-construction-permits#>
62. Vláda České republiky [online]. Vláda ČR: *Epidemie koronaviru: Důležité informace o epidemii koronaviru, nouzovém stavu a všech v té souvislosti vydaných opatřeních Vlády ČR na jednom místě.* ©2009-2020 [cit. 2020-04-18]. Dostupné z: <https://www.vlada.cz/cz/epidemie-koronaviru/>
63. ZÁMEČNÍKOVÁ, Jana. *Náklady na bydlení tlačí inflaci vzhůru. Pravděpodobnost dalšího zvyšování sazeb ČNB roste* [online]. 2019 [cit. 2020-04-08]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/naklady-na-bydleni-tlaci-inflaci-vzhuru-pravdepodobnost-dalsiho-zvysovani-sazeb-cnb-roste/>

Seznam zkratk

ARK	asociace realitních kancelářů
ČNB	Česká národní banka
ČSÚ	Český statistický úřad
MSK	Moravskoslezský kraj
PEST	Politické a legislativní, ekonomické, sociální i kulturní a technologické faktory
BCG	Boston Consulting Group matrix
PV	Present value

Seznam tabulek

Tab. 2.1: Vybrané faktory ovlivňující trh realit.....14

Vlastní Zpracování

Tab 2.2: Bostonská matice.....13

Zpracováno dle: DOLEŽAL, Jan. *Projektový management: komplexně, prakticky a podle světových standardů*. Praha: Grada Publishing, 2016. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-5620-2.

Seznam grafů

Graf 3.1: Průměrné kupní ceny vybraných druhů nemovitostí v Moravskoslezském kraji.....	21
Graf 3.2: Bytová výstavba v České republice.....	23
Graf 3.3: Počet zahájených a dokončených bytů v Moravskoslezském kraji.....	24
Graf 3.4: Úroveň řešení stavebních povolení.....	25
Graf 3.5: Seřazení zemí dle úrovně daňového systému.....	26
Graf 3.6: Průměrná hrubá měsíční mzda.....	29
Graf 3.7: Průměrné roční čisté peněžní příjmy osob v Moravskoslezském kraji.....	30
Graf 3.8: Uchazeči o zaměstnání v Moravskoslezském kraji v evidenci úřadu práce.....	31
Graf 3.9: Celkové měsíční náklady domácnosti na bydlení.....	32
Graf 3.10: Podíl druhů nákladů domácnosti na bydlení v % za rok 2019.....	33
Graf 3.11: Počet obyvatel v Moravskoslezském kraji.....	34
Graf 4.1: Porovnání výnosnosti bytových prostor zděných domů dle lokalit.....	43
Graf 4.2: Porovnání výnosnosti nebytových prostor zděných domů dle lokalit.....	44
Graf 4.3: Porovnání výnosnosti bytových prostor panelových domů dle lokalit.....	45
Graf 4.4: Porovnání výnosnosti nebytových prostor panelových domů dle lokalit.....	46
Graf 4.5: Bublínový graf zděných bytových prostor, porovnání let 2018 a 2019.....	47
Graf 4.6: Bublínový graf panelových bytových prostor, porovnání let 2018 a 2019.....	48

Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Prohlašuji, že

- jsem byl seznámen s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo; - beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, bakalářskou práci užít (§ 35 odst. 3); - souhlasím s tím, že bakalářská práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO; - bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona; - bylo sjednáno, že užít své dílo, bakalářskou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 11.5.2020

Erik Štembera

Erik Štembera

Seznam příloh

Příloha č. 1: Ostrava-centrum – zděný

Příloha č. 2: Ostrava-centrum – zděný

Příloha č. 3: Frýdek-Místek – panelový

Příloha č. 4: Frýdek-Místek – panelový

Příloha č. 5: Karviná – zděný

Příloha č. 6: Karviná – zděný

Příloha č. 7: Karviná – panelový

Příloha č. 8: Havířov – zděný

Příloha č. 9: Havířov – zděný

Příloha č. 10: Havířov – panelový

Příloha č. 11: Ostrava-Poruba – zděný

Příloha č. 12: Ostrava-Poruba – panelový

Příloha č. 13: Ostrava-Poruba – panelový

Příloha č. 14: Ostrava-Jih – zděný

Příloha č. 15: Ostrava-Jih-zděný

Příloha č. 16: Ostrava-Jih-zděný

Příloha č. 17: Ostrava-Jih - panelový